



DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN

GESCHÄFTSBERICHT
2021

KENNZAHLEN

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

in Mio. Euro	2021	2020	Δ
Umsatzerlöse	225,7	203,7	10,8 %
Gesamtleistung	278,7	248,9	12,0 %
EBITDA	127,5	127,9	-0,3 %
Betriebsergebnis	64,2	69,5	-7,6 %
Gruppenergebnis	18,3	45,9	-60,1 %
Eigenkapital	878,1	891,4	-1,5 %
Eigenkapitalquote ⁽¹⁾ in %	26,3	29,4	-10,5 %
Bilanzsumme	3.513,6	3.188,8	10,2 %

(1) unter Berücksichtigung langfristiger Darlehen



INHALT

■	VORWORT	3
■	GRUPPENLAGEBERICHT	8
■	Grundlagen der Gruppe	8
■	Wirtschaftsbericht	14
	Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gruppe	14
	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	18
	Geschäftsverlauf	22
	Mitarbeiter	37
	Finanzinformationen	39
■	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	45
■	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,**



Thomas Grimm,
Vorstand

Prof. Dr. Gerhard Schmidt,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

im Verlauf der Pandemiewellen haben wir Veränderungen auf den Immobilienmärkten beobachtet. Traditionelle Sektoren durchlaufen einen managementintensiven Wandel, um den Präferenzen von Nutzern besser Rechnung zu tragen. Zugleich sind Nischensektoren mit starkem Wachstumspotenzial entstanden.

Unsere maßgebliche Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG profitiert mit ihrer Geschäftsplattform von der Komplexität und Dynamik im Immobilienmarkt. Die mittelfristige Zielmarke von 15 Mrd. Euro Assets under Management ist in greifbare Nähe gerückt – und die nächsten Meilensteine sind bereits realisiert.

Die Ereignisse und Ergebnisse des zurückliegenden Geschäftsjahrs bestätigen erwartungsgemäß die Vorzüge des Plattformkonzepts innerhalb unserer Gruppe: Mit der Transformation von ehemals linearen Wertschöpfungsketten in ein dynamisches Wirtschaften in Kreisläufen auf einer kapital- und know-how-starken Plattform konnte die Chancenwahrnehmung vervielfältigt und verstetigt werden. Das erweist sich als Grundlage, um auch in zeitweise schwierigem Umfeld erfolgreich zu agieren, vorteilhaft zu refinanzieren und zielsicher zu wachsen. Im Geschäftsjahr 2021 hat unsere maßgebliche Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG unter anderem

- ein Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. Euro bewegt und damit das dritte Jahr in Folge ein Volumen im Bereich der Marke von 2 Mrd. Euro umgesetzt,
- die Assets under Management von 9,6 Mrd. auf 11,5 Mrd. Euro erhöht,
- Management-Fees im Institutional Business um 27% gesteigert,
- mit der Integration der RLI Investors GmbH rasch und effektiv die Position in der hoch attraktiven Assetklasse Logistik ausgebaut,
- das Vermietungsgeschäft auch unter dem Einfluss von Home Office- und New-Work-Szenarien deutlich gesteigert, vor allem durch Neuvermietungen, die um 85% zulegen,
- auf der Finanzierungsseite Arrangements für über 1 Mrd. Euro getroffen, damit sowohl die Zins- als auch Liquiditätsposition auf Jahre hinaus optimiert, ESG-Kriterien schlüssig integriert und die Weichen für weiteres Wachstum gestellt.

Auf der Plattformebene wurden damit alle prognostizierten Ziele unserer Beteiligung DIC Asset AG für das Geschäftsjahr erreicht.

Die DIC Asset AG verbindet die Stärken eines Bestandshalters mit solider Bilanz- und Finanzstruktur auf der einen Seite mit der Kompetenz und Agilität eines Assetmanagers auf der anderen Seite, sodass systematisch Vorteile bei Marktzugang und Timing genutzt werden können. Im Juni erfolgte der bislang größte Immobilienankauf in der Geschichte der DIC Asset AG und zugleich Beweis für die hervorragende Skalierbarkeit des Plattformmodells: der Erwerb der Landmark-Immobilie Uptown Tower in München. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 556 Mio. Euro. Der Ankauf wurde im Rahmen des Warehousing von attraktiven Immobilien realisiert, die temporär auf der Bilanz der DIC Asset AG gehalten werden, und ist beispielhaft für die dadurch ermöglichte passgenaue Strukturierung von Investments und optimierte Ausplatzierung bei institutionellen Investoren. Zum Jahresende, das heißt binnen nur sechs Monaten, waren bereits rund 85% der Anteile erfolgreich an institutionelle Investoren vermarktet und die Immobilie ins laufende Management übernommen.

Das Wachstum der Plattform wird mit hoher Dynamik verfolgt und berücksichtigt sowohl den Ausbau des Eigenbestands als auch der Managementerträge. Von den 1,9 Mrd. Euro Transaktionsvolumen entfielen 1,6 Mrd. Euro auf Ankäufe. Dabei lag der Fokus auf infrastrukturelevanten Immobilien, insbesondere der attraktiven Assetklasse Logistik. Binnen zwölf Monaten wuchs der Anteil der Logistikinvestments von rund 1% auf 8% am Marktwert der gesamten Plattform.

Des Weiteren hat die DIC Asset AG im Dezember 2021 eine vorzeitige Refinanzierung für den Großteil ihres Bestandsportfolios abgeschlossen. Dem Einmaleffekt der Vorfälligkeitsentschädigung stehen ab dem laufenden Geschäftsjahr signifikante jährliche Einsparungen beim Zinsaufwand und auch Flexibilitätsvorteile gegenüber, die den weiteren Wachstumskurs begünstigen. Insgesamt wurden sowohl auf der Investment- wie auf der Finanzierungsseite die Integration von ESG-Kriterien vorangetrieben, ESG-Ratings proaktiv begleitet und das Profil der DIC Asset AG als führender börsennotierter Gewerbeimmobilienspezialist in Deutschland auch unter Nachhaltigkeitsaspekten weiter geschärft.

Auf Basis der guten Ertragsituation und der Perspektiven hat die DIC Asset AG zum vierten Mal in Folge eine Dividendenerhöhung beschlossen. 0,75 Euro je Aktie entsprechen einer Erhöhung um 7 %. Die Dividende wird wahlweise als Bardividende ausgeschüttet oder kann als Aktiendividende bezogen werden. Nahezu zeitgleich zur Hauptversammlung im März 2022 hat die DIC Asset AG die erfolgreiche Mehrheitsbeteiligung an der börsennotierten VIB Vermögen AG gemeldet und damit ihren weiteren dynamischen Wachstumskurs unterstrichen.

Insgesamt weist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für 2021 ein Gruppenergebnis in Höhe von 18,3 Mio. Euro aus, mit dem wir vor dem Hintergrund des geleisteten Plattformaufbaus und der Optimierung der Finanzstruktur zufrieden sind. Gegenüber dem Niveau des Vorjahrs von 45,9 Mio. Euro fallen im Wesentlichen die weitreichenden Finanzierungsaktivitäten auf Ebene unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG ins Gewicht: der Einmaleffekt der Vorfälligkeitsentschädigung bei der Portfoliorefinanzierung sowie Einmalkosten für die Begebung eines „Green Bonds“ wie auch die Platzierung eines Schuldscheindarlehens mit ESG-Link.

Ausgehend von dem hohen Transaktionsvolumen im letzten Geschäftsjahr und einem verwalteten Immobilienvermögen, das inzwischen auf pro forma über 13 Mrd. Euro angewachsen ist, rechnet die DIC Asset AG für das Jahr 2022 mit einem weiteren Wachstum ihrer Immobilienplattform und expandiert erstmalig auch in angrenzende Nachbarländer durch erste Logistikinvestments außerhalb Deutschlands. Der Erwerb der Mehrheit an der VIB Vermögen AG soll sich zusätzlich positiv auf das Wachstum auswirken.

Trotz der Prognoseerschwerisse, die der russisch-ukrainische Konflikt zusätzlich erhöht hat, blicken wir zuversichtlich in die Zukunft. Der aktuelle makroökonomische Kontext unterstützt in mehrfacher Hinsicht den Immobilienmarkt, sei es der Inflationsdruck, der

den Gedanken an die Schutzfunktion von Immobilien im Vermögen verstärkt, oder der Renditeaufschlag gegenüber Staatsanleihen, der weiter auf einem historisch überdurchschnittlichen Niveau liegt. Während der Kriegsschock in Europa in vielen Branchen den Einstieg in eine Neuordnung bedeutet, sind die unmittelbaren Auswirkungen auf das Geschäft unserer maßgeblichen Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG vergleichsweise sehr begrenzt. Die mittelbaren Auswirkungen von höheren Energiekosten, einer Beeinträchtigung der Energiesicherheit und von Wirtschaftssanktionen können freilich nur schwer eingeschätzt werden.

Wir danken unseren Geschäftspartnern und Aktionären für ihr Vertrauen und die Unterstützung. Unser Dank gilt ebenso allen Mitarbeitern in unserer Gruppe und in unseren Beteiligungsunternehmen für ihr herausragendes Engagement. Wir erwarten erneut ereignisreiche Monate, die zeigen werden, dass aus der Kombination von Vertrauen und herausragendem Engagement besondere Chancen erwachsen und einmal mehr attraktive Ergebnisse erzielt werden können.



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.

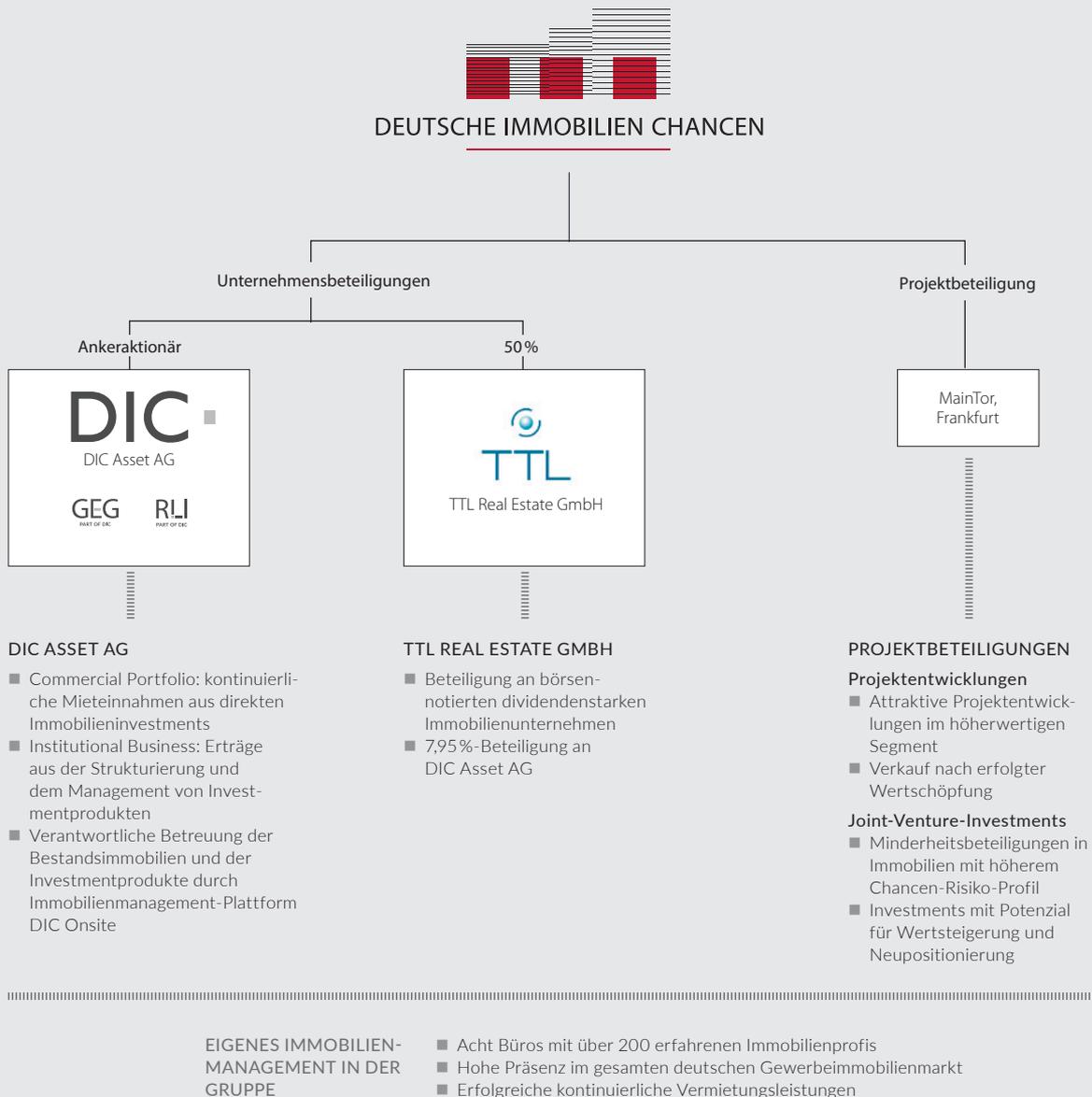


- Die Unternehmensgruppe agiert in mehreren Geschäftsfeldern: Über ihre Beteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG investiert sie in Bestandsimmobilien, die laufende, langfristig gesicherte Mieteinnahmen erwirtschaften, und in eine wachsende Immobilienmanagement-Plattform zum weiteren Ausbau des Fonds- und Drittgeschäfts im 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.

Vier Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group GmbH, DIC Fund Balance GmbH und RLI Investors GmbH 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 (2,2 Mrd. Euro) als auch die Immobilien im Institutional Business (9,3 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 7,95%igen Anteils an der DIC Asset AG. Darüber hinaus hält die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe weitere Projektbeteiligungen in Joint-Venture-Investments und Projektentwicklungen.
- Insgesamt beschäftigt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zum Jahresende 306 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 272). Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 46, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 192 und im Bereich Administration bei 68.

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. Andererseits erwirtschaftet die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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.

DIC ASSET AG

Die im Gruppenabschluss vollkonsolidierte DIC Asset AG verfolgt einen aktiven Asset-Management-Ansatz, der unternehmensweit Wertsteigerungspotenziale hebt und Erträge steigert. Das Leistungsprofil der DIC Asset AG umfasst dabei die Strukturierung von Investmentvehikeln, den Ankauf und die Finanzierung, das laufende Management des betreuten Immobilienbestands sowie die Repositionierung und den Verkauf ausgewählter Immobilien.

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. Im nach IFRS erstellten Konzernabschluss der DIC Asset AG hat der FFO, der Verkaufsgewinne nicht abbildet, von 96,5 auf 107,2 Mio. Euro zugelegt, was auch belegt, dass durch Verkäufe nichts an Substanz abgegeben wurde. Inklusive Verkaufsgewinnen beläuft sich der FFO II auf 131,0 Mio. Euro nach 128,5 Mio. Euro im Vorjahr. Die DIC Asset AG hat im Jahr 2021 Gewerbeimmobilien im Volumen von 1,9 Mrd. Euro umgesetzt.

-  Eigene Asset- und Propertymanagement- sowie 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

Komplementäre Ertrags- und Investmentstruktur: durchgängig profitables Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der DIC Asset AG generiert über zwei Geschäftsbereiche diversifizierte und nachhaltige Cashflows. Diese basieren auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung des Eigenbestands (Commercial Portfolio) und laufenden Managementenerträgen aus einem breiten Spektrum von Dienstleistungen für Dritte (Institutional Business), ergänzt um Beteiligungserträge aus von der DIC Asset AG strukturierten Investments.

■ Commercial Portfolio

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

■ Institutional Business

Im Segment Institutional Business (9,3 Mrd. Euro Assets under Management) erzielt die DIC Asset AG aus dem Angebot ihrer Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren laufende Gebühren aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Zudem ist die DIC Asset AG in einigen Fällen Co-Investor.

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

PROJEKTBETEILIGUNGEN

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. 7,95% 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

Die Unternehmensgruppe blickt trotz der anhaltenden Corona-Pandemie auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück und hat alle Ziele erreicht.

Die im Gruppenabschluss vollkonsolidierte DIC Asset AG hat 2021 alle für ihre Leistungsindikatoren zuletzt prognostizierten Ziele auf Plattformebene erreicht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die DIC Asset AG ihre breit aufgestellte Immobilienplattform mit zahlreichen Investments sowohl für den Eigenbestand als auch im Rahmen von Drittmandaten weiter ausbauen. Dabei wurde auch weiterhin auf die bestehende Vor-Ort-Expertise gesetzt und mit dem zuletzt in Stuttgart eröffneten achten Standort zu Jahresanfang die Präsenz in den wesentlichen Märkten weiter gestärkt. Der wesentliche Wettbewerbsvorteil der DIC Asset AG ist die Nähe zu Mietern, Investoren und Immobilien, die mit einem aktiven 360-Grad-Immobilienmanagement-Ansatz optimal begleitet werden.



Logistikspezialist RLI integriert, Expertise direkt zur Auflage des dritten Logistikfonds genutzt

Mit der erfolgreich zu Jahresanfang abgeschlossenen Integration der RLI Investors GmbH hat die DIC Asset AG ihrer Strategie zum Ausbau der Immobilienplattform in der Asset-Klasse Logistik weiter Rechnung getragen. Nur wenige Wochen später hat die DIC Asset AG erfolgreich den dritten Logistikfonds mit einem Zielvolumen von 400 Mio. Euro aufgelegt. Das Fondsvehikel „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ investiert neben klassischen renditestarken Logistikimmobilien auch in Light Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien. Der Fonds setzt auf Deutschland als Kernmarkt und ergänzt ihn um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Benelux und Österreich. In kürzester Zeit konnte auch das Anleger-Closing erfolgreich abgeschlossen werden und Mittel in Höhe von 210 Mio. Euro bei deutschen institutionellen Investoren, darunter Banken, Pensionskassen und Versicherungen, eingesammelt werden. Der Anteil an Logistikimmobilien der DIC Asset AG ist auf der gesamten Immobilienplattform von weniger als 1% zu Jahresanfang auf rund 8% der Assets under Management zum Jahresende 2021 gestiegen. Damit ist die DIC Asset AG im Plan für das Wachstum in der Asset-Klasse Logistik, sowohl für den Eigenbestand als auch für institutionelle Investoren. Hierdurch schafft die DIC Asset AG eine weitere Diversifizierung der Miet-Cashflows und der Immobilienmanagererträge.

Ausbau des Engagements im Zukunftsmarkt Logistik bietet Investoren attraktive Chancen

Vermietungsleistung – Steigerung der Neuvermietungen

Im Jahresverlauf konnten wir auf Ebene der DIC Asset AG erneut erfolgreiche Anschluss- und Neuvermietungen erzielen. Gegenüber dem Vorjahr hat der Anteil der Neuvermietungen wieder deutlich zugenommen. Insgesamt haben die Teams der DIC Asset AG eine Vermietungsleistung von rund 309.100 qm erzielt, darunter rund 142.000 qm neu vermietet. Dies ist eine klare Steigerung gegenüber den rund 77.300 qm im Vorjahr, das aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie zunächst von einer zurückhaltenden Entscheidungsfreude bei Neuanmietungen geprägt war. Im Jahr 2021 wurden durch die DIC Asset AG annualisierte Mieten im Volumen von rund 33,0 Mio. Euro über beide Segmente unter Vertrag gebracht und damit die Sicherung langfristiger Cashflows in beiden Geschäftssegmenten weiter vorangetrieben. Die EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio erreichte zum Jahresende rund 5,3% (2020: 5,4%) bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit (WALT) von 5,9 Jahren (2020: 6,5 Jahre)



Starke Vermietungsleistung sichert langfristige Cashflows: Neuvermietungen um 84% gesteigert

Transaktionen – planmäßiges Wachstum der Assets under Management

Auf der Transaktionsseite konnte die DIC Asset AG insbesondere aufgrund eines sehr intensiven Schlussquartals die Transaktionsziele wie geplant erreichen. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei rund 1.559 Mio. Euro, davon rund 242 Mio. Euro im Segment Commercial Portfolio und rund 1.317 Mio. Euro im Segment Institutional Business inkl. der Immobilien, die im Rahmen des Warehousing durch die DIC Asset AG angekauft wurden (rund 818 Mio. Euro). Damit wurden die Ankaufsziele von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio und 1 Mrd. Euro bis 1,5 Mrd. Euro für das Institutional Business vollständig erreicht. Auf der Verkaufsseite erzielte die DIC Asset AG ein Gesamtvolumen von rund 345 Mio. Euro. Im Commercial Portfolio erreichte die DIC Asset AG drei Verkäufe in einem Volumen von insgesamt rund 28 Mio. Euro und blieb damit unter dem geplanten Ziel von rund 100 Mio. Euro. Zum Jahresende geplante Verkäufe im Commercial Portfolio wurden nicht mehr abgeschlossen und stehen somit im laufenden Geschäftsjahr zum Verkauf. Im Institutional Business konnte die DIC Asset AG mit dem Verkauf von insgesamt vier Immobilien ein Verkaufsvolumen von rund 317 Mio. Euro erzielen. Damit wurde das Ziel von 200 Mio. Euro bis 300 Mio. Euro leicht übertroffen. In Summe wurden die segmentübergreifenden Transaktionsziele auf Plattformebene erreicht. Im Juni erfolgte der bislang größte Immobilienankauf in der Geschichte der DIC Asset AG. Der Erwerb des Uptown Towers in München erfolgte im Rahmen des Warehousing von attraktiven Immobilien, die temporär auf der Bilanz der DIC Asset AG gehalten werden mit dem Ziel der Ausplatzerung bei institutionellen Investoren. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 556 Mio. Euro. Zum Jahresende konnte die DIC Asset AG bereits erfolgreich rund 85% der Anteile an institutionelle Investoren vermarkten. Die Ausplatzerung ist im ersten Quartal 2022 erfolgt.

Insgesamt sind die Assets under Management der DIC Asset AG zum Jahresende 2021 auf 2,2 Mrd. Euro für den Eigenbestand (Segment Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 9,3 Mrd. Euro (Segment Institutional Business) angewachsen (Vorjahr: 2,0 Mrd. Euro bzw. 7,6 Mrd. Euro). Mit insgesamt 11,5 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag ist die DIC Asset AG auf Kurs, um das Mittelfristziel von 15 Mrd. Euro zu erreichen.

ESG: DIC Asset AG steht für Verantwortung und Werte

Anfang Juli hat die DIC Asset AG im Rahmen der Veröffentlichung ihres Nachhaltigkeitsberichts 2020 eine umfassende ESG-Strategie und -Roadmap für die kommenden Jahre präsentiert. Dabei stehen vier wesentliche Nachhaltigkeits-Ziele im Vordergrund, die gleichermaßen alle Aspekte der Nachhaltigkeit E, S und G hervorheben. Als vierter Baustein ist für die DIC Asset AG die Digitalisierung von zentraler Bedeutung, die mit der ESG-Strategie eng verzahnt ist. Mit digitalen Services und Tools engagiert sich die DIC Asset AG, um Immobilien und Prozesse effizient und nachhaltig zu gestalten.

„Grüne“ Finanzstruktur: Weitere Diversifizierung und Verbindung mit ESG-Zielen

Auf der Finanzierungsseite hat die DIC Asset AG segmentübergreifend in 2021 rund 1,4 Mrd. Euro Mittelzuflüsse aus Neu- und Refinanzierungen arrangiert (inkl. Objektfinanzierungen). Darunter sind erstmals auch „grüne“ Finanzierungen wie die Platzierung des ersten Schuldscheins mit ESG-Link über 280 Mio. Euro (nach Aufstockung zum Jahresende) oder die erstmalige Emission eines Green Bonds über 400 Mio. Euro, den die DIC Asset AG erfolgreich bei institutionellen Kapitalmarktanlegern in Europa vermarktet hat. Die Mittel aus dem Schuldschein und der „grünen“ Anleihe nutzt die DIC Asset AG zur Finanzierung von grünen Projekten. Ganz wesentlich unterstützen diese grünen Projekte die DIC Asset AG dabei, den Anteil von „Green Buildings“ bis Ende 2023 von aktuell rund 11% des Marktwerts des Commercial Portfolios auf rund 20% zu erhöhen. Die „grünen“ Finanzierungsinstrumente führen zu einer weiteren Diversifizierung der Finanzstruktur der DIC Asset AG und geben zukünftig ein Mehr an Flexibilität. Zum Jahresende 2021 hat die DIC Asset AG zudem das günstige Marktumfeld am Finanzierungsmarkt genutzt und für rund 57% des Eigenbestands (Commercial Portfolio) die vorzeitige Refinanzierung eines besicherten Darlehens in Höhe von rund 550 Mio. Euro für eine Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Die DIC Asset AG schafft damit eine weitere Reduzierung des durchschnittlichen Finanzierungszinssatzes von zuletzt 2,0% auf 1,8 % und profitiert ab 2022 von einer FFO-steigernden Zinsersparnis von rund 5 Mio. Euro pro Jahr.

Grüne Finanzinstrumente: Schuldschein mit ESG-Link und Green Bond aufgelegt

Prognose 2021 erreicht

Die Prognose der DIC Asset AG für die Funds from Operations (FFO) von 106 bis 110 Mio. Euro wurden mit 107,2 Mio. Euro wie geplant erreicht und damit hat die DIC Asset AG zum ersten Mal in der Unternehmensgeschichte ein dreistelliges FFO-Ergebnis erzielt. Für die Bruttomieteinnahmen konnte die DIC Asset AG mit 108,4 Mio. Euro (2020: 100,7 Mio. Euro) die zuletzt erwartete Spanne von 107 bis 108 Mio. Euro sogar noch leicht übertreffen. Mit 101,2 Mio. Euro erreichten die Immobilienmanagementenerträge ebenfalls einen historischen Spitzenwert in der erwarteten Bandbreite von 94 bis 104 Mio. Euro (genannte Zahlen nach IFRS).

**FFO mit 107,2 Mio. Euro
erstmalig dreistellig**

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe blickt auf ein zufriedenstellendes Jahr zurück. Neben dem erwähnten wachstumsgeprägten positiven Geschäftsverlauf der DIC Asset AG kam auch die erfolgreiche Übergabe der Projektentwicklung des WINX-Towers auf dem MainTor-Areal im Frühjahr 2021 an Mieter und Käufer zum tragen.

Insgesamt erzielte die Gruppe ein Gruppenergebnis in Höhe von 18,3 Mio. Euro und liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres mit 45,9 Mio. Euro. Ursächlich für diesen Rückgang ist vor allem der Einmaleffekt der Vorfälligkeitsentschädigung der neuen Refinanzierung sowie die Einmalkosten für die Begebung des „Green Bonds“ und die Platzierung des Schuldscheindarlehens mit ESG-Link auf Ebene der DIC Asset AG.

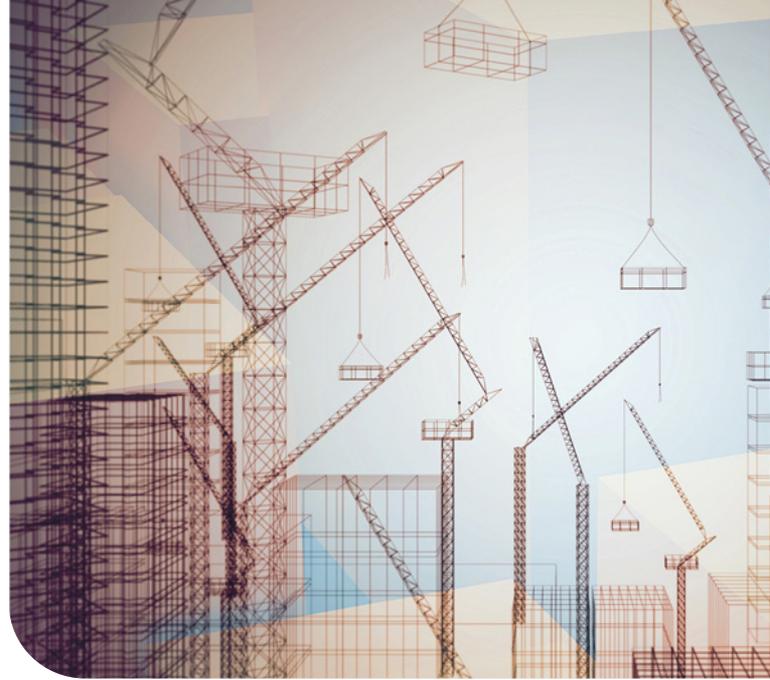
GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft wächst in nahezu allen Bereichen – Corona-Pandemie und Lieferengpässe verzögern stärkere Dynamik

Die deutsche Wirtschaft ist 2021 deutlich gewachsen, eine stärkere Expansion wurde allerdings von der Pandemieentwicklung und von Lieferengpässen gebremst. Das erste Quartal stand noch im Zeichen von Lockdown sowie zweiter und dritter Corona-Welle, was zunächst zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung von -1,9% führte. Zunehmender Impffortschritt, Lockerungen und verbunden damit die anziehende Inlandsnachfrage belebten im weiteren Jahresverlauf aber die Konjunktur und führten im zweiten Quartal zu einem BIP-Wachstum von 2,0%. Während konsumnahe Dienstleistungen auch im dritten Quartal vom privaten Konsum profitierten, standen die zunehmenden Lieferengpässe einem stärkeren Wachstum im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe im Weg, sodass zu Quartalsende ein gegenüber Q2 etwas schwächeres Wachstum von 1,7% verzeichnet wurde. Das vierte Quartal stand unter dem Einfluss der sich rapide ausbreitenden vierten Corona-Welle. Die Pandemielage dämpfte den privaten Konsum und traf konsumnahe Dienstleister und Einzelhandel. Das BIP ging im vierten Quartal zurück, wodurch sich ein Teil der für 2021 prognostizierten Erholung auf 2022 verschiebt. Für das Gesamtjahr stand ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von 2,7% zu Buche (Vorjahr: -4,6 %) – das Vor-Corona-Niveau wurde damit noch nicht wieder erreicht. Wie im Vorjahr waren Konsumausgaben des Staates – die insbesondere im Zusammenhang mit Leistungen rund um das Pandemiegeschehen zulegten – eine Wachstumsstütze der Wirtschaft, während der private Konsum auf dem Niveau des Vorjahres verblieb.

Bis auf das Baugewerbe, das im Vorjahr während der Corona-Pandemie als einziger Wirtschaftszweig bereits einen steigenden Wirtschaftsbeitrag geleistet hatte, nahm die Wertschöpfung 2021 in allen Bereichen zu. Das stärkste Wachstum verzeichneten dabei die Unternehmensdienstleistungen und – trotz der Lieferengpässe – das mit vollen Auftragsbüchern ausgestattete verarbeitende Gewerbe.



Stimmung in den Unternehmen wechselhaft

Die Beeinträchtigungen der Konjunktur durch Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen, stark gestiegene Energie- und Transportkosten sowie die wachsende Unsicherheit angesichts des Aufflammens des Omikron-Infektionsgeschehens haben dazu geführt, dass die Erwartungen der deutschen Wirtschaft im zweiten Halbjahr stärker von Skepsis geprägt waren. Nachdem die kräftige wirtschaftliche Erholung bis zur Jahresmitte von einem deutlich ansteigenden ifo Geschäftsklimaindex begleitet wurde, blickten Unternehmer zum Jahresende wieder sorgenvoller in die Zukunft. Der ifo-Index entwickelte sich vom Höchstwert im Juni mit 101,7 auf 94,7 im Dezember (Vorjahr: 92,7). Insbesondere im Dienstleistungssektor (und dort wenig überraschend im Tourismus und Gastgewerbe) sank das Stimmungsbarometer, ebenso wie im Handel. Im verarbeitenden Gewerbe blieb die Stimmung aufgrund voller Auftragsbücher zum Jahresende hin stabil.

Nachfrage nach Arbeitskräften nahe Allzeithoch

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Arbeitsmarkt sind zwar sichtbar, haben sich im Jahresverlauf aber erheblich reduziert. Die Arbeitslosenquote sank im Zuge der wirtschaftlichen Erholung nach einem Lockdown-bedingten Anstieg zu Jahresbeginn deutlich von 6,3% im Januar auf 5,1% im Dezember (Vorjahr: 5,9%). Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 403.000 auf 45,4 Millionen Personen.



Auch die Nachfrage nach neuem Personal zeigte im Jahresverlauf einen kontinuierlichen Aufwärtstrend. Der BA-Stellenindex (BA-X), ein saisonbereinigter Indikator für die Arbeitskräftenachfrage in Deutschland, stieg im Dezember auf 132 Punkte (+33 Punkte gegenüber Dezember 2020). Der Indikator erreichte damit fast den bisherigen Höchststand aus dem Februar 2019 (134 Punkte). Gesucht werden Mitarbeiter in allen Bereichen des Arbeitsmarkts. Die Nachfrage ist gegenüber Dezember 2020 durchweg im zweistelligen Prozentbereich gewachsen. Auch gegenüber dem Vor-Corona-Vergleichsmonat Dezember 2019 war in fast allen Branchen ein deutlicher Anstieg der Arbeitskräftenachfrage zu verzeichnen.

Steigende Inflation erhöht den Druck auf die Notenbanken

Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von +3,1% (Vorjahr: +0,5%) lag die Inflation in Deutschland 2021 erstmals seit 10 Jahren wieder über dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) als Zielmarke ausgegebenen Wert von 2%. Insbesondere der starke Anstieg der Energiepreise und Lieferengpässe ließen – neben Einmaleffekten wie dem Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung zum Jahresende 2020 – die Teuerungsrate ansteigen. Mit der steigenden Inflation zeichnet sich auch ein Umdenken hinsichtlich der ultralockeren Geldpolitik der Notenbanken ab: Unter den G7-Staaten machte die britische Notenbank im Dezember mit einer Erhöhung des Leitzinses auf 0,25% den Anfang. Die US-Notenbank Federal Reserve, die sich einer noch höheren Jahres-Inflationsrate von 4,7% ausgesetzt sieht, beschloss im Dezember, die als Corona-Konjunktur-

stütze eingesetzten Anleihekäufe schneller als geplant herunterzufahren und signalisierte bereits mehrere Zins-erhöhungsschritte, womit das Zinsniveau in den USA bis Ende des Jahres 2022 voraussichtlich deutlich steigen wird. Die EZB hat den Umfang der Netto-Anleihekäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) und des Asset Purchase Programms (APP) im Dezember bereits reduziert und beschloss zudem auf der Ratssitzung im Dezember, das Corona-Notfallprogramm wie geplant bis Ende März 2022 auslaufen zu lassen. Eine Änderung der Zinspolitik wurde für 2022 zu dem Zeitpunkt nicht angedeutet, der Leitzins blieb aufgrund der großen Unsicherheit hinsichtlich der Inflationsentwicklung unverändert bei 0,0% bzw. der Einlagenzins für Geschäftsbanken bei -0,5%.

Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands stieg, ausgehend von -0,57% im Dezember 2020, an, lag im Dezember 2021 durchschnittlich bei -0,31% und erreichte im Sog der anziehenden Renditen amerikanischer Staatsanleihen im Januar 2022 erstmals seit Mai 2019 wieder einen positiven Wert.

Branchenentwicklung

Büro und Logistik als Wachstumstreiber des Gewerbe-Immobilieninvestmentmarkts

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien schaltete – trotz eines Lockdown-bedingt schwächeren Starts ins Jahr – auf Wachstum und hat 2021 laut BNPPRE mit einem Transaktionsvolumen von 64,1 Mrd. Euro (Colliers 60,1 Mrd. Euro, JLL 58,8 Mrd. Euro) das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt (Vorjahr: 59,7 Mrd. Euro). Über ein Drittel des Volumens (24,7 Mrd. Euro) wurde dabei im starken vierten Quartal umgesetzt.

Wachstumstreiber des gegenüber dem Vorjahr um 7% verbesserten Ergebnisses waren die Asset-Klassen Büro und Logistik.

Angetrieben vom starken Wachstum des Online-Handels, bei dem die Warenumsätze 2021 um 19% zulegten, stieg der Umsatz mit Logistikimmobilien um 25% auf 9,9 Mrd. Euro (+2 Mrd. Euro). Der Umsatz mit Büroimmobilien stieg um 24% auf rund 30,7 Mrd. Euro (+6 Mrd. Euro).

Büroimmobilien blieben mit 48% (Vorjahr: 41%) unangefochten die stärkste Asset-Klasse gefolgt von Logistik mit 15% (Vorjahr: 13%), während das Interesse an Einzelhandelsimmobilien deutlich um fast 30% zurückging (-3,6 Mrd. Euro auf 8,7 Mrd. Euro).

Aufgrund der gestiegenen Risikoaversion standen Core-Objekte in Top-Lagen bei den Investoren noch stärker im Fokus. Das Transaktionsvolumen in den Top-7-Städten stieg um 15% bzw. 4,7 Mrd. Euro auf 37,1 Mrd. Euro und war damit für 58% des Gesamtvolumens verantwortlich. Das Transaktionsvolumen außerhalb der Top-7-Standorte ging dagegen um 0,3 Mrd. Euro auf 27,0 Mrd. Euro zurück.

Bonitätsstarke Mieter, langfristige Mietverträge, sehr gute Lage: Hohes Investoreninteresse mit viel verfügbarem Kapital traf in den Top-7-Standorten auf einen ausgeprägten Mangel an solchen Core- und Core-plus-Produkten. Zunehmend rücken auch ESG-Kriterien in den Fokus der Investoren, was sich in einer weiteren Renditekompression für qualifizierte Immobilien bemerkbar machte.

In allen Top-7-Städten waren die Spitzenrenditen im Büro-Segment weiter rückläufig. Die durchschnittliche Spitzenrendite sank laut JLL gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 Basispunkte auf 2,64%. Noch stärker sanken die Spitzenrenditen im zunehmend nachgefragten Segment Logistik: um 35 Basispunkte von 3,38% vor einem Jahr auf nun 3,03%.

Büroflächenumsatz erholt sich vom Corona-Einbruch und steigt um 23%

Nachdem sich der Büovermietungsmarkt in Deutschland während der pandemiebedingten wirtschaftlichen Unsicherheiten und Restriktionen im ersten Halbjahr noch abwartend darstellte, zog die Nachfrage im zweiten Halbjahr deutlich an. Die Maklerhäuser berichteten von wachsender Bereitschaft der Unternehmen, wieder in Büroflächen zu investieren. Es werden zunehmend neue hybride Arbeitsmodelle umgesetzt, was sich mit einem Umzug in andere Büroflächen naturgemäß einfacher verwirklichen lässt. Daneben erwies sich die nicht konjunkturabhängige öffentliche Hand als Stütze mit starker Nachfrage.

Der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten stieg auf 3,29 Mio. qm (BNPPRE: 3,4 Mio. qm) und lag damit rund 23% über dem Vorjahreswert. Über ein Drittel des Umsatzes wurde dabei im starken letzten Quartal generiert.

An allen Top-7-Standorten wurde ein höheres Volumen umgesetzt, wobei die Entwicklung heterogen war: Den höchsten Umsatz verzeichnete einmal mehr Berlin mit 870.800 qm (+16,8%), der größte Zuwachs mit einem Plus von 58,3% auf 329.500 qm wurde in Köln notiert. Den geringsten Umsatz und Zuwachs verzeichnete Stuttgart mit einem Anstieg von 2,3% auf 144.000 qm – allerdings auch von dem geringsten Leerstandsvolumen aller Top-7-Standorte ausgehend.

Noch liegen die Vermietungsvolumina unter den Höchstständen der Vor-Corona-Zeit, und in Kombination mit steigenden Fertigstellungen (rund 1,6 Mio. qm, +10% gegenüber 2020) führte das im Gesamtmarkt zu einem Anstieg der über alle Top-7-Standorte gemittelten Leerstandsquote um 80 Basispunkte auf 4,5% (Vorjahr 3,7%). Auch hier zeichnet sich ein heterogenes Bild ab: In Berlin – dem Standort mit dem höchsten Fertigstellungsvolumen – stieg die Quote innerhalb der letzten 12 Monate prozentual am

stärksten von 2,8% auf 4,1%, während sich der Leerstand in Stuttgart als einzigem Standort verringert hat (-40 Basispunkte auf 1,7%). Die höchsten Leerstandsquoten verzeichnen Frankfurt (+160 Basispunkte auf 7,7%) und Düsseldorf (+100 Basispunkte auf 7,8%).

Allerdings beobachten die Maklerhäuser in allen Städten stabile bis steigende Spitzenmieten. Die höchsten Mieten werden in Frankfurt (+2,4% auf 42,50 Euro) und München (+2,4% auf 42,00 Euro) erzielt, die niedrigsten Spitzenmieten in Stuttgart (25,50 Euro, +/-0,0%).

Savills nennt vier Faktoren für diese Entwicklung:

- höherer Anteil an Vermietungen in naturgemäß teureren Projektentwicklungen
- steigende Bau- und Ausbauposten
- höherer Anteil flexiblerer Mietverträge mit kürzeren Laufzeiten
- Präferenz der Unternehmen für hochwertige Flächen und zentrale Lagen

Dies unterstreicht, dass die Dynamik im Markt weiter zugenommen hat und sich mit der Umzugsbereitschaft der Unternehmen vermehrt Vermarktungschancen ergeben.



9,1 Mio. qm

+34%

Logistikvermietungsmärkte mit Rekordumsatz

Dass die Asset-Klasse Logistik zu den Gewinnern der Pandemie zählt, zeigt sich auch an den Vermietungsmärkten. Mit einem Rekordumsatz von 9,1 Mio. qm wurde der Vorjahreswert um 34% und die bisherige Höchstmarke aus dem Jahr 2018 um 24% übertroffen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtportfolio der DIC Asset AG

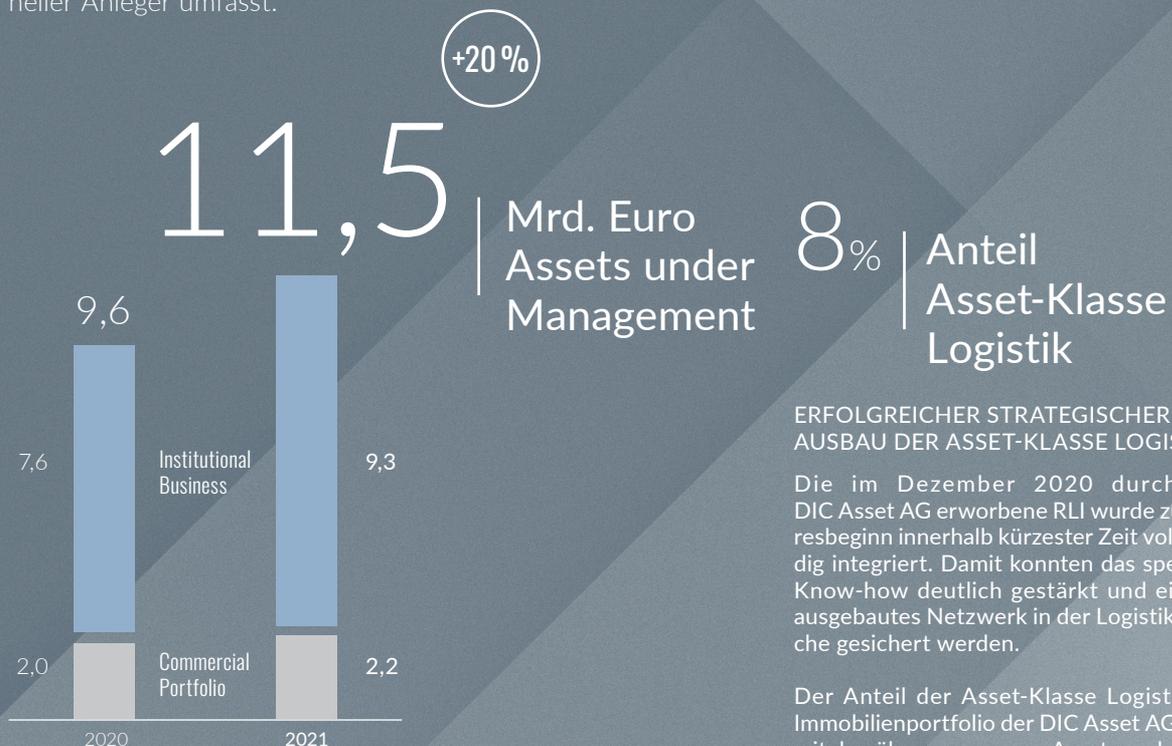
Der Geschäftsverlauf der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist wesentlich vom Geschäft der DIC Asset AG geprägt.

Das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG stieg gegenüber dem Vorjahr um fast 2 Mrd. Euro (+20 %) auf 11,5 Mrd. Euro zum Stichtag 31. Dezember 2021.

Rund 2,2 Mrd. Euro entfallen davon auf Immobilien des Commercial Portfolios und 9,3 Mrd. Euro auf Immobilien im Institutional Business, das Fonds, Club Deals und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst.

Mit einem Volumen von über 700 Mio. Euro trug die Übernahme von RLI Investors („RLI“) zu Jahresbeginn 2021 zum starken Wachstum des Institutional Business bei.

Durch die Expansion in der Asset-Klasse Logistik wuchs die Mietfläche stärker als die Assets unter Management. Insgesamt beinhaltet das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG zum Stichtag 237 Immobilien (+ 25 %) mit einer Gesamtmietfläche von rund 3,1 Mio. qm (+42%).



ERFOLGREICHER STRATEGISCHER AUSBAU DER ASSET-KLASSE LOGISTIK

Die im Dezember 2020 durch die DIC Asset AG erworbene RLI wurde zu Jahresbeginn innerhalb kürzester Zeit vollständig integriert. Damit konnten das spezielle Know-how deutlich gestärkt und ein gut ausgebautes Netzwerk in der Logistikbranche gesichert werden.

Der Anteil der Asset-Klasse Logistik am Immobilienportfolio der DIC Asset AG stieg mit den übergegangenen Assets under Management von mehr als 700 Mio. Euro deutlich und wurde im Jahresverlauf durch zusätzliche Akquisitionen weiter erhöht – auf insgesamt rund 8% der betreuten Assets under Management von 11,5 Mrd. Euro.

➤ **Transaktionsvolumen erneut auf sehr hohem Niveau**

Bereits das dritte Jahr in Folge ist es den Transaktionsteams der DIC Asset AG gelungen, Transaktionen im Bereich der Marke von 2 Mrd. Euro umzusetzen. Mit einem Gesamttransaktionsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro (2020: 2,5 Mrd. Euro) wurde der zu Jahresbeginn ausgegebene Zielkorridor von 1,5–2,2 Mrd. Euro trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen komfortabel erreicht. Mehr als 30 % davon – rund 600 Mio. Euro – wurden alleine im Dezember in einem dynamischen Jahresendspurt umgesetzt.

➤ **Akquisitionen von rund 1,6 Mrd. Euro – dynamischer Turnover im Warehousing**

Insgesamt wurden auf Ebene der DIC Asset AG im Geschäftsjahr 17 Objekte mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro (2020: 16 Objekte mit einem Volumen von rund 1,8 Mrd. Euro) angekauft, von denen neun (0,9 Mrd. Euro) bereits übergegangen sind.

Für das Commercial Portfolio der DIC Asset AG wurden sieben Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 242 Mio. Euro erworben. Fünf der Neuerwerbungen mit einem Volumen von rund 188 Mio. Euro sind 2021 bereits in das Portfolio übergegangen und stärken hier den Cashflow. Für ein Objekt wird der BNL-Übergang im ersten Halbjahr 2022 erwartet, das zweite Objekt wird nach Fertigstellung der Projektentwicklung voraussichtlich Mitte 2023 in den Eigenbestand der DIC Asset AG übergehen.

Für institutionelle Investoren konnten zehn Immobilien mit einem Volumen von rund 1.317 Mio. Euro durch die DIC Asset AG erworben werden. Von diesen wurden sechs Immobilien (499 Mio. Euro) direkt in Anlageprodukte im Institutional Business eingebracht. Zwei Objekte im Volumen von 162 Mio. Euro sind bereits übergegangen, für vier Objekte ist der Übergang im ersten Halbjahr 2022 geplant.

Vier weitere Objekte – unter anderem das Landmark-Objekt Uptown Tower in München mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über einer halben Milliarde Euro

– wurden im Jahresverlauf über ein leistungsstarkes Warehousing für institutionelle Investoren durch die DIC Asset AG gesichert. Für zwei der vier Objekte mit einem Volumen von 587 Mio. Euro erfolgte bereits der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang 2021 durch Weiterplatzierung an Anlegervehikel. Eine im Rahmen eines Forward Deals erworbene Projektentwicklung in Düsseldorf wird nach Fertigstellung planmäßig 2023 in einen neuen Spezialfonds übergehen.

Insgesamt sieben Objekte, deren Ankauf vor 2021 notariert wurde, sind im Geschäftsjahr wirksam übergegangen, fünf davon in das Institutional Business.

➤ **Strategische Verkäufe zur Portfoliooptimierung**

Für sieben Objekte im Gesamtvolumen von 345 Mio. Euro wurden Verkäufe notariert: drei mit einem Volumen von rund 28 Mio. Euro zur Portfoliooptimierung und Ertragsrealisierung aus dem Commercial Portfolio und vier Objekte mit einem Volumen von rund 317 Mio. Euro im Rahmen der aktiven Management-Mandate. Für zwei Objekte, deren Verkauf vor 2021 notariert wurde, erfolgte der Transfer im Berichtsjahr.

➤ **Regionale Entwicklung: AuM aller Regionen gesteigert, Renditen weiter deutlich über Marktdurchschnitt**

Die regionale Diversifikation der Mietflächen der DIC Asset AG hat sich gegenüber dem Vorjahr mit dem Ausbau der Asset-Klasse Logistik und den im Geschäftsjahr wirksamen An- und Verkäufen weiter zugunsten der wirtschaftsstarken Region Süd verschoben.

Zur Jahreswende 2020/2021 wurde zur weiteren Verstärkung und Vernetzung der Aktivitäten in der Metropolregion Stuttgart eine neue Niederlassung in Stuttgart eröffnet. Somit ist die DIC Asset AG deutschlandweit in allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.

Im Jahresverlauf hat die DIC Asset AG am hochattraktiven Standort München kräftig investiert: Nach dem Ankauf der beiden Immobilien Uptown Tower und Campus C stieg der Anteil der am Top-7-Standort München gemanagten

Objekte am Gesamtportfolio der DIC Asset AG von 7% auf 11%.

Im Zuge des strategischen Ausbaus der Asset-Klasse Logistik und der Übernahme der RLI gingen im Jahresverlauf Logistik-Immobilien insbesondere an den Top-Logistik-Standorten in der Region Süd und West über.

Insgesamt erhöhte sich der Anteil des betreuten Immobilienvermögens in der Region Süd von 14% auf 19% und in der Region West von 23% auf 24%.

Die starke Präsenz der DIC Asset AG in der Region Mitte hat sich im Jahresvergleich von 45% auf 40% reduziert, obwohl sich der Marktwert der betreuten Immobilien auch in dieser Region erhöht hat. Der Rückgang ist unter anderem den relativ stärkeren strategischen Investitionen in anderen Regionen geschuldet.

Insgesamt konnte die DIC Asset AG die Assets under Management in allen Regionen steigern – sowohl bezogen auf die Objektanzahl als auch auf die Marktwerte.

Die deutschlandweite Diversifikation nach Regionen und die stärkere Gewichtung von Regionen und Teilmärkten mit höheren Renditen zahlt sich weiterhin sichtbar aus.

Während die Top-7-Spitzenrenditen laut JLL sowohl im Bürosektor (von 2,81% auf 2,64%) als auch im Logistiksektor (von 3,38% auf 3,03%) 2021 weiter nachgaben, blieb die Rendite des Gesamtportfolios der DIC Asset AG stabil bei attraktiven 4,2% (Vorjahr: 4,2%).

IMMOBILIENMANAGEMENT

➔ Vermietungsleistung gegenüber Vorjahr um 15% gesteigert, Expertise im Logistik-Sektor zahlt sich aus

Die Vermietungsteams der DIC Asset AG haben 2021 insgesamt 309.100 qm Mietfläche (2020: 269.900 qm) und damit 15% mehr Fläche sowie annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von 33,0 Mio. Euro (2020: 33,2 Mio. Euro) unter Vertrag gebracht.

Die strategische Expansion im Logistiksektor der DIC Asset AG machte sich im Vermietungsgeschehen deutlich bemerkbar. Der Anteil der Logistikflächen nach Marktwert lag zum Ende des Geschäftsjahrs 2021 bei 7,6% (Vorjahr: 0,5%), der prozentuale Anteil nach Quadratmetern bei 27,6% (Vorjahr: 3,1%) – jeweils bezogen auf die gesamte Plattform der DIC Asset AG. Dementsprechend stieg auch die Vermietungsleistung im Bereich der Asset-Klasse Logistik stark an. Die Vermietungsexperten aus dem Logistikbereich der DIC Asset AG konnten mehrere großvolumige Vertragsabschlüsse und insgesamt rund 152.500 qm Fläche unter Vertrag bringen. Damit erhöhte sich der Anteil der Mietabschlüsse im Logistikbereich an der Gesamtvermietungsleistung nach Quadratmetern von 9% auf 49% und nach annualisierten Mieteinnahmen von 4% auf 23%. Mit 55% bzw. annualisierten Mieteinnahmen in Höhe von 18,0 Mio. Euro tragen Bürovermietungen weiterhin den größten Teil zu der sehr guten Vermietungsleistung der vollkonsolidierten DIC Asset AG bei.

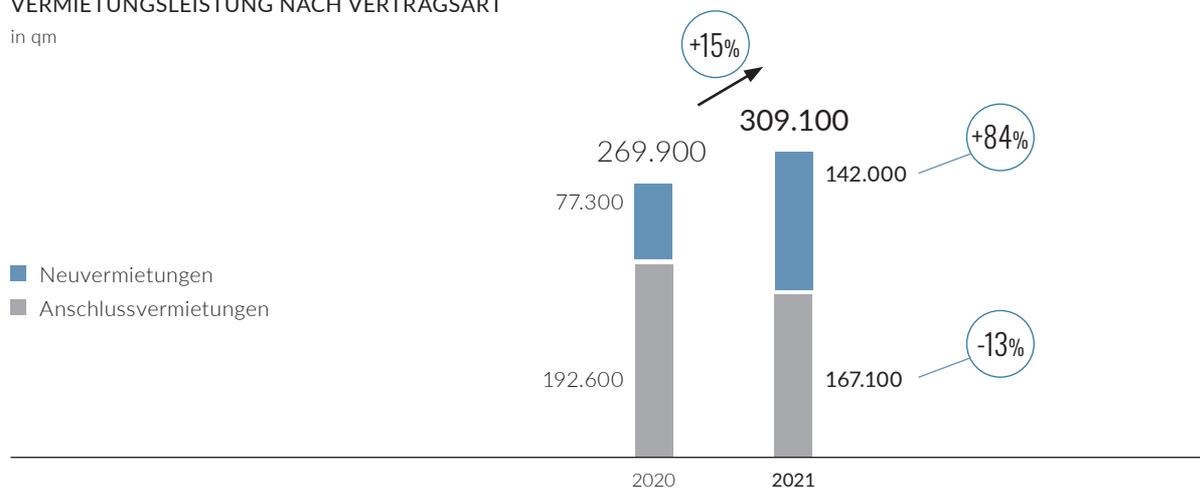
Nachdem im Jahr 2020 unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie auf Mieterseite der Wunsch nach Stabilität zu- und die Neigung zu Umzügen abnahm und daher ein Großteil der Vermietungsarbeit Anschlussvermietungen betraf, hat sich das Vermietungsgeschehen im Geschäftsjahr 2021 wieder normalisiert. Der Anteil an Neuvermietungen der DIC Asset AG stieg gegenüber dem Vorjahr um 84% auf 142.000 qm bzw. auf 46% der Gesamtvermietungsleistung (2020: 77.300 qm, 29%). Anschlussvermietungen in Höhe von 167.100 qm (2020: 192.600 qm) rundeten das starke Ergebnis der DIC Asset AG ab.

➔ Neuvermietungen: höheres Volumen, längere Laufzeiten, höheres Mietniveau

Die Vermietungsteams der DIC Asset AG konnten nicht nur das Volumen der Neuvermietungen deutlich steigern, sondern die Verträge auch zu besseren Konditionen abschließen. So stieg die durchschnittliche Laufzeit der Neuvermietungen in beiden Segmenten an: Im Commercial Portfolio von 5,3 auf 6,1 Jahre und im Institutional Business von 7,4 auf 8,5 Jahre. Und auch die durchschnittliche Miete der abgeschlossenen Verträge erhöhte sich um 7% auf 10,11 Euro/qm.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH VERTRAGSART

in qm



Die fünf größten Neuvermietungen – alle im Bereich von 10.000 qm oder darüber – summierten sich auf 67.300 qm und deckten nahezu die Hälfte aller Neuvermietungen ab. Mit der Edeka Handelsgesellschaft Nord wurde ein langfristiger Mietvertrag in Hamburg abgeschlossen – mit 26.100 qm die bedeutendste Neuvermietung des Jahres.

Eine weitere wichtige Neuvermietung war für die DIC Asset AG der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit einer Behörde der Stadt Frankfurt im Palazzo Fiorentino in Frankfurt am Main über eine Mietfläche von rund 10.800 qm für 17 Jahre bis 2039.

SICHERER CASHFLOW

Behörde der Stadt Frankfurt
schließt Vertrag über

> 15 Jahre ab.

Aufwertung durch Umbau und
Modernisierung.



➤ **Anschlussvermietungen von der größten Vermietung der letzten Jahre geprägt**

Bei den Anschlussvermietungen der DIC Asset AG im abgelaufenen Geschäftsjahr ragt der Abschluss des Mietvertrages mit C&A in Mönchengladbach über eine Logistikfläche von rund 69.000 qm heraus. Bei der Liegenschaft handelt es sich um das größte und bedeutendste Logistikzentrum des Textilhändlers in Europa. Das Verteilzentrum deckt ca. ein Drittel des gesamten Warenumschlags in Deutschland ab, 104 Modehäuser werden von hier aus beliefert. Durch die Verlängerung des Mietvertrags bis 2025 bleibt das Logistikzentrum vollständig belegt und der Cashflow für die Anleger im Institutional Business gesichert.

Insgesamt stieg die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge der DIC Asset AG von 237 im Jahr 2020 auf 249 im Jahr 2021.

Großvolumige Mietverträge blieben mit einem Anteil von 51% wie im Vorjahr der Treiber der Vermietungsleistung. Daneben stieg der Anteil von mittelgroßen Mietverträgen zwischen 1.000 und 5.000 qm von 28% im Vorjahr auf 33% in 2021.

Von den insgesamt unter Vertrag gebrachten annualisierten Mieten von 33,0 Mio. Euro entfielen 76% (25,2 Mio. Euro) auf das Institutional Business und 24% (7,8 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio.

➤ **Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 2,8%**

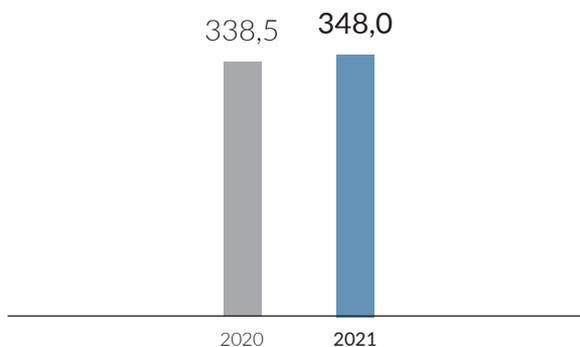
Durch die überzeugende Leistung der Vermietungsteams und Portfoliomanager der DIC Asset AG wurde bereits die Grundlage für ein erfolgreiches Jahr 2022 gelegt.

Die Like-for-like-Mieteinnahmen konnten in beiden Segmenten gesteigert werden: im Commercial Portfolio um 3,5% und im Institutional Business um 2,6%. Insgesamt stiegen die Like-for-like-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio um 2,8% auf 348,0 Mio. Euro (2020: 338,5 Mio. Euro).

Die Restlaufzeiten-Strukturkurve konnte am kurzen Ende auf ein Minimum gesenkt werden: Lediglich 2% aller Mietverträge der DIC Asset AG haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr (Vorjahr 4%). Dagegen laufen mehr als zwei Drittel der Mietverträge länger als vier Jahre (Vorjahr: 72%),

LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

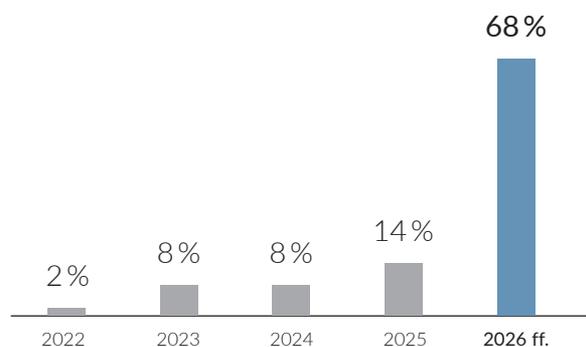
annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*



* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen





Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio der DIC Asset AG umfasst alle direkten Immobilieninvestments, mit denen langfristig stabile Mieteinnahmen erzielt werden.

Zudem optimiert die DIC Asset AG ihre Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement und hebt Potenziale durch Bestandsentwicklungen. Die DIC Asset AG nutzt attraktive Chancen am Markt für Zukäufe, mit denen das Portfolio diversifiziert und die Ertragskraft ausgebaut wird. Außerdem realisiert die DIC Asset AG Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

Der Marktwert des Commercial Portfolios stieg 2021 durch Transaktionen und Wertzuwachs im Bestand um 10% auf 2,2 Mrd. Euro (2020: 2,0 Mrd. Euro). Zum 31. Dezember 2021 umfasste das Commercial Portfolio 94 Immobilien (Vorjahr: 91) mit Mietflächen von 829.900 qm (2020: 807.800 qm).

2,2
(2,0 Vj.)

+10%

Mrd. Euro
Assets under
Management

➤ **Ankäufe mit Fokus auf Cashflow-starke Core-Immobilien und nachhaltige Immobilieninvestments**

Mit dem Ankauf von drei attraktiven und Cashflow-starke Core-Immobilien hat die DIC Asset AG die Qualität ihres Eigenbestands deutlich gesteigert und dabei den Fokus noch stärker auf eine strategische Ausrichtung auf nachhaltige Immobilieninvestments gerückt.

In Köln wurde für rund 71 Mio. Euro die Flagship-Immobilie Mercedes-Benz-Center im Technologiepark Köln-West angekauft, die vollständig durch die bonitätsstarke Daimler AG genutzt wird. Das Mixed-Use-Gebäudeensemble mit rund 23.400 qm Mietfläche an einem Standort mit hohem Entwicklungspotenzial zeichnet sich durch eine Bruttomietrendite von über 7% aus.

Am hochattraktiven Standort München hat die DIC Asset AG die Büro-Immobilie Campus C für rund 67 Mio. Euro erworben. Die repräsentative Immobilie soll eine Green-Building-Zertifizierung erhalten. Das vollvermietete Multi-Tenant-Objekt mit einer Mietfläche von insgesamt 9.200 qm hat Value-Add-Charakter mit Wertsteigerungspotenzial. Hauptmieter des Objekts sind das US-amerikanische Softwareunternehmen Adobe Systems sowie zwei Mieter der öffentlichen Hand. Seit dem vierten Quartal 2021 nutzt die DIC Asset AG weitere Flächen für die Mitarbeiter am Standort München.

In Mettmann konnte die DIC Asset AG eine bereits zertifizierte „Green Building“-Büroimmobilie, die sich durch hohe Cashflow-Stabilität durch öffentliche Nutzer auszeichnet, für rund 22 Mio. Euro erwerben. Das Objekt mit rund 6.300 qm vermietbarer Fläche ist mit einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit (WALT) von 9 Jahren vollständig vermietet.

Wertsteigerung des Commercial Portfolios durch attraktive Akquisitionen



„Green Building“ in Mettmann
Staatliche Mieter Jobcenter und Bundesagentur für Arbeit



Köln,
Mercedes-Benz-Center
Dynamischer Technologiepark mit hohem Entwicklungspotenzial

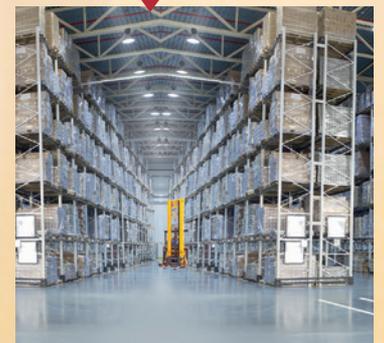


Top-7-Standort München
Campus C
Multi-Tenant-Objekt mit Value-Add-Charakter

Diversifizierter Asset-Klassen-Mix – Fokus auf Büro und Logistik

Logistikmarkt Halle/Leipzig:
anhaltend hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien

Logistikregion Hannover



Multi-Tenant-Logistikobjekt

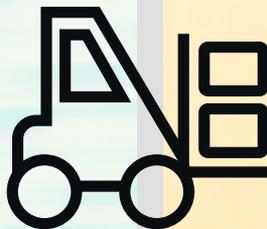
Neubau-Logistikimmobilie per Forward Deal

ESG Due Diligence bestätigt Zertifizierungspotenzial

Light-Industrial-/ Urban-Logistics-Nutzung

DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt

Expansion in der Asset-Klasse Logistik





➤ **Ankäufe mit Fokus auf Expansion in der Logistik**

Mit dem Ankauf von vier hochwertigen Logistik-Immobilien hat die DIC Asset AG den strategischen Ausbau der Asset-Klasse Logistik planmäßig vorangetrieben.

In Halle (Saale) wurde ein Multi-Tenant-Logistikensemble mit zwei vollvermieteten Immobilien für rund 28 Mio. Euro (GIK) angekauft, die im Geschäftsjahr bereits übergegangen sind und annualisierte Mieteinnahmen von rund 1,3 Mio. Euro erwirtschaftet haben. Die beiden Immobilien mit bonitätsstarken Hauptmietern verfügen insgesamt über rund 19.300 qm Mietfläche und eine durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von rund 8 Jahren. Im Rahmen des Ankaufs wurde eine ESG Due Diligence durchgeführt, welche das Potenzial einer Zertifizierung nach BREEAM auf dem Level „sehr gut“ bestätigt.

In einem Forward Deal konnte die DIC Asset AG eine Neubau-Logistikimmobilie in der Nähe des Flughafens Hannover für rund 26 Mio. Euro sichern. Die Fertigstellung des Objekts mit einer vermietbaren Fläche von rund 15.400 qm, modernsten Ausstattungsstandards und mit einer angestrebten DGNB-Gold-Zertifizierung ist für Mitte 2023 geplant.

In Gottmadingen im Landkreis Konstanz erwarb die DIC Asset AG eine hochwertige Light-Industrial-Logistikimmobilie mit rund 11.100 qm Fläche. Die Gesamtinvestitionskosten für die vollvermietete Immobilie mit Neubaucharakter lagen bei rund 28 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im ersten Quartal 2022 stattfinden.

➤ **Portfoliooptimierung durch Verkäufe**

Im Laufe des Geschäftsjahres 2021 hat die DIC Asset AG die Optimierung des Bestandsportfolios auch durch den Verkauf kleinerer Objekte vorangetrieben und dabei geschaffene Wertsteigerungen realisiert.

Im Durchschnitt hat die DIC Asset AG bei den Verkäufen von drei nicht-strategischen Objekten in einem Gesamtvolumen von 28 Mio. Euro einen Erlös realisieren können, der um 7% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag.

Dreiländereck
Bodensee



Light-Industrial-Logistikimmobilie
im Landkreis Konstanz

➤ **Diversifizierter Asset-Klassen-Mix mit Fokus auf Büro und Logistik**

Mit den unterjährigen Transaktionsaktivitäten hat die DIC Asset AG die strategischen Investitionsentscheidungen umgesetzt und dadurch ihr Portfolio weiter diversifiziert. Büroimmobilien sind nach wie vor die wichtigste Anlage-Klasse mit einem Anteil von 67% per 31. Dezember 2021 (2020: 70%). Durch die Ankäufe von Logistik-Immobilien, von denen zwei bereits übergegangen sind, erhöhte sich der Anteil der Asset-Klasse Logistik auf 4% (2020: 2%), mit steigender Tendenz. Der Anteil der Asset-Klasse Handel ging dagegen leicht zurück auf 13% (2020: 14%).

Eine hohe Diversifizierung der Mieterstruktur und die Gewinnung bonitätsstarker Mieter spielen bei den Transaktions- und Vermietungsaktivitäten der DIC Asset AG eine zentrale Rolle. Mit rund 20% (+1 Prozentpunkt) der annualisierten Mieteinnahmen sorgen Mieter aus dem öffentlichen Sektor für eine langfristig äußerst stabile Basis und stellen die größte Gruppe dar. Im Jahresvergleich nahm der Anteil an Mietern aus der Branche Handel ab (-3 Prozentpunkte auf 15%). Dagegen konnte die DIC Asset AG diverse bonitätsstarke Mieter aus den Bereichen Dienstleistungen/Berater (+2 Prozentpunkte auf 17%) und den Branchen Industrie/Ent- und Versorger (+4 Prozentpunkte auf 12%) mit ihren Immobilien überzeugen und dadurch die Stabilität und Nachhaltigkeit der Cashflows weiter stärken.

➤ **Starkes Asset- und Portfolio-Management: Mieteinnahmen absolut und like-for-like gestiegen**

Durch die fokussierte Arbeit der Vermietungsteams der DIC Asset AG konnten die Like-for-like-Mieteinnahmen im Bestand um 3,5% von 89,7 Mio. Euro auf 92,8 Mio. Euro gesteigert werden. Zusammen mit den Effekten aus dem Erwerb Cashflow-starker Immobilien führte das zu einem Anstieg der annualisierten Mieteinnahmen um rund 10% von 95,8 Mio. Euro auf 105,5 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Miete stieg trotz des Ausbaus der Asset-Klasse Logistik mit tendenziell niedrigeren Durchschnittsmieten je qm weiter an. Höhere Mietniveaus bei Neuvermietungen von Büroobjekten und der Ankauf erstklassiger Immobilien steigerten die Durchschnittsmiete von 10,81 Euro/qm auf 11,39 Euro/qm.

Die Brutto-Mietrendite konnte entgegen dem Markttrend stabil gehalten werden und lag wie im Vorjahr bei 4,9%.

➤ **Qualitätssteigerung führt zu einem Wertzuwachs von rund 86 Mio. Euro (+4 %)**

Die hervorragende Leistung der Vermietungsteams der DIC Asset AG und die damit verbundene Steigerung der Qualität des Portfolios spiegelt sich in der Wertentwicklung der Immobilien wider.

Die Marktwertermittlung per 31. Dezember 2021 durch externe Gutachter ergab für die Immobilien des Commercial Portfolios einen deutlichen Wertzuwachs von 85,7 Mio. Euro bzw. 4,0%.

Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen und Bewertungseffekt summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 2.222,2 Mio. Euro, eine Steigerung um 11,1% gegenüber dem Vorjahr (2.000,0 Mio. Euro).

DYNAMISCHE PERFORMANCE MIT WAREHOUSING

Durch die starke Finanz- und Bilanzstruktur als Bestandshalter sowie der Managementexpertise als flexibler Asset-Manager sind wir auf Ebene der DIC Asset AG fortlaufend in der Lage, attraktive Investmentchancen zu nutzen.

Im Rahmen des Warehousing übernimmt die DIC Asset AG Immobilien vorübergehend in die eigene Bilanz, entwickelt die Objekte im Bestand weiter und schafft so ein kurzfristig verfügbares Reservoir an attraktiven Investments für institutionelle Anleger im Institutional Business. In der Haltephase im Warehousing liefern die Objekte über die generierten Mieteinnahmen zudem einen attraktiven Cashflow-Beitrag.

Im Geschäftsjahr 2021 beurkundete die DIC Asset AG im Rahmen ihrer Warehousing-Aktivitäten vier Objekte mit einem Gesamtvolumen von 818 Mio. Euro.

Zwei Logistik-Objekte, die im Dezember 2021 und Januar 2022 durch die DIC Asset AG angekauft wurden, konnten im August in den neu strukturierten Logistik-Fonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ als Startportfolio eingebracht werden.

Mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von über einer halben Milliarde Euro stellt der Uptown Tower in München den bei weitem größten Ankauf der DIC Asset AG des Jahres dar. Die Landmark-Büroimmobilie wurde im Juni erworben und im Dezember erfolgreich im Rahmen eines Club Deals an institutionelle Investoren weiterplatziert.

Im Dezember hat die DIC Asset AG für das Startportfolio eines neuen Infrastruktur-Spezialfonds zwei Verwaltungsgebäude in Berlin und Düsseldorf angekauft. Der Übergang in das neue Investmentvehikel im Institutional Business ist bei der Berliner Immobilie für das erste Halbjahr 2022 geplant. Das Düsseldorfer Objekt wird nach Fertigstellung im Jahr 2023 übergehen.

Uptown Tower
München

Club Deal
für institutionelle
Investoren initiiert

Investitionsphase des
Büroimmobilienfonds
DIC OB V abgeschlossen

Metropolregion Rhein-Ruhr

WAREHOUSING & INSTITUTIONAL BUSINESS

Strukturierung passender
Investmentprodukte im
Interesse der Investoren

Seed-Portfolio für neuen
Infrastruktur-Spezialfonds
über Warehousing gesichert

Bisher größter
Büroimmobilienfonds
Fondsvolumen
weiter gesteigert



Büro-Neubauprojekt für
Hauptzollamt in Düsseldorf



Berlin
Bundesarchiv



Büroimmobilienportfolio in Köln

Logistik-Spezialfonds
in Rekordzeit aufgelegt

Separate Account
Attraktive Verkaufschancen
realisiert



ILP Erfurter Kreuz



Villa Kennedy

9,3

(7,6 Vj.)

+22%

Mrd. Euro Assets under Management

Institutional Business

Im Segment Institutional Business sind die 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 eigene Beteiligungserträge.

Die Nachfrage nach den Managementleistungen der DIC Asset AG bewegte sich das ganze Jahr über auf sehr hohem Niveau. Die Investorenbasis konnte weiter ausgebaut werden.

In Rekordzeit konnte für den neuen Logistikfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ das Anleger-Closing abschließen und Mittel in Höhe von rund 210 Mio. Euro einsammeln. Die Mittelzusagen stammten von deutschen institutionellen Investoren, darunter Banken, Pensionskassen und Versicherungen.

Auch der Uptown Tower in München mit einem Volumen von über 500 Mio. Euro stieß auf großes Interesse der Investoren und konnte im Dezember als Club Deal platziert werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage konnte die DIC Asset AG noch im Dezember einen neuen Infrastruktur-Spezialfonds initiieren.

➔ Hoher Anteil ertragsstarker Immobilien

Ein wesentlicher Anteil der betreuten Immobilien im Institutional Business der DIC Asset AG zeichnet sich durch hohe Ertragsstärke, lange Mietlaufzeiten und eine hohe Mieterqualität aus. Immobilien mit den Anlageprofilen Manage-to-core, Value add und Opportunistic werden den Portfolios vereinzelt beigemischt. Hier konnte die DIC Asset AG mit ihrer Immobilienexpertise und Vor-Ort-Kompetenz zusätzliche Werte heben und realisieren.

➔ Starker Wachstumskurs im institutionellen Geschäft setzt sich fort

Das institutionelle Geschäft der DIC Asset AG befindet sich weiter auf konsequentem Wachstumspfad. Die Assets under Management stiegen 2021 um 22% auf 9,3 Mrd. Euro (2020: 7,6 Mrd. Euro). Seit 2017 wurde das betreute Immobilienvermögen damit mehr als verdreifacht.

Im ersten Quartal 2021 konnten die Integration der Ende 2020 übernommenen RLI abgeschlossen und damit Assets under Management in Höhe von rund 0,7 Mrd. Euro in den verwalteten Immobilienbestand der DIC Asset AG integriert werden.

Zusätzlich wurden 2021 für den Ausbau des Institutional Business zehn Immobilien in einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro erworben, sechs davon direkt für bestehende Investmentprodukte und weitere vier zur Vorbereitung neuer Anlageprodukte über das Warehousing der DIC Asset AG.

Vier der zehn erworbenen Objekte mit einem Volumen von 749 Mio. Euro gingen noch vor dem Bilanzstichtag über und trugen zusammen mit weiteren sechs in den Vorjahren akquirierten und 2021 übergebenen Objekten im Volumen von 486 Mio. Euro zum starken Wachstum der Assets under Management bei.

➤ **Unternehmenswert des Institutional Business steigt um 35%**

Aufgrund der erfolgreichen Kombination der beiden Segmente und der (organischen und anorganischen) Wachstumsaktivitäten auf der DIC-Plattform konnte der ermittelte Unternehmenswert für das Institutional Business der DIC Asset AG zum Jahresende 2021 um 35 % auf rund 762 Mio. Euro gesteigert werden.

➤ **Like-for-like Mietwachstum von 2,6%**

Im Institutional Business führte die erfolgreiche Vermietungsarbeit der DIC Asset AG zu einer Like-for-like-Steigerung der Mieteinnahmen im Institutional Business um 2,6%.

➤ **Strategische Expansion im Logistiksektor**

Mit der Übernahme der RLI gingen Anfang 2021 37 Logistik-Immobilien mit einem Marktwert von über 700 Mio. Euro in das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG über. Die Immobilien werden in den zwei Logistikfonds „RLI Logistics Fund – Germany I und II“ für institutionelle Investoren gemanagt.

Im August übernahm die DIC Asset AG aus dem Warehousing zwei Immobilien als Startportfolio des neu aufgelegten Fonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“: Zum einen ein hochwertiges Logistik-Neubauobjekt in Bremen mit rund 8.000 qm Mietfläche, das sich in attraktiver Mikrolage in der Airport-Stadt Nord befindet. Und zum anderen die Logistikimmobilie Erfurt ILP in Arnstadt, für die die DIC Asset AG die Zertifizierung DGNB Gold erhalten hat. Diese ist vollständig und langfristig an den international tätigen Logistikdienstleister DACHSER SE vermietet.

Mit der Integration der RLI-Immobilien und dem Übergang der zwei Warehousing-Objekte in den neuen Logistik-Fonds ist der Anteil der Asset-Klasse Logistik im Institutional Business planmäßig auf 9 % gestiegen.

➤ **Ankauf hochwertiger Core-Büro-Immobilien für bestehende Investmentprodukte**

Für den größten Spezialfonds der Unternehmensgeschichte hat die DIC Asset AG ein Portfolio von drei Core-Büro-Immobilien in Köln für insgesamt rund 267 Mio. Euro angekauft.

Die Immobilien sind nahezu vollständig an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vermietet. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit des Portfolios liegt bei rund 8 Jahren. Alle Gebäude verfügen über eine BREEAM-Green-Building-Zertifizierung im Bestand.

Für den offenen Spezialfonds GEG Public Infrastructure II hat die DIC Asset AG im Geschäftsjahr zwei Immobilien mit einem Volumen von rund 212,5 Mio. Euro (GIK) angekauft: Für rund 95 Mio. Euro erwarb die DIC Asset AG die hochwertige Büro-Immobilie Bonnanova, die sich durch den langfristig gesicherten Cashflow eines öffentlichen Mieters auszeichnet. Die Immobilie mit hoher Drittverwendungsfähigkeit in sehr guter Lage im Bonner Bundesviertel verfügt über rund 18.600 qm Mietfläche und ist mit einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von rund 9,5 Jahren vollvermietet. Der BNL-Übergang für dieses Objekt ist im zweiten Quartal 2022 erfolgt.

In Berlin konnte die DIC Asset AG für rund 117 Mio. Euro ein Objekt im Ortsteil Pankow erwerben, das langfristig an einen Mieter höchster Bonität vermietet ist. Das Objekt bestehend aus zwei Gebäudeteilen mit einer Mietfläche von rund 23.100 qm und wird von der Deutschen Bahn als Verwaltungssitz und Betriebszentrale genutzt. Der Übergang für dieses Objekt ist im ersten Quartal 2022 erfolgt.

Darüber hinaus hat die DIC Asset AG für den Spezialfonds „DIC Office Balance V“ einen hochwertigen Büro-Neubau in Dortmund für rund 19 Mio. Euro (GIK) erworben. Der Fonds ist mit diesem Ankauf vollständig investiert. Die Core-Büroimmobilie mit rund 3.500 qm Mietfläche ist für rund zehn Jahre an zwei bonitätsstarke Mieter aus den Bereichen IT-Beratung und Baustoffhandel vermietet.

➔ Seed-Portfolio für neuen Infrastruktur-Fonds erworben

Im Dezember hat die DIC Asset AG für einen neuen Infrastruktur-Spezialfonds zwei Immobilien in Düsseldorf und Berlin über das Warehousing gesichert.

In Berlin wurde das Verwaltungsgebäude „Am Borsigturm 130“ erworben, das von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für das Bundesarchiv für rund 17 Jahre angemietet ist. Das im Jahr 2021 modernisierte Objekt verfügt über rund 18.500 qm vermietbarer Fläche, die etwa hälftig für Büros und Archivflächen genutzt werden. Der Übergang ist für das erste Halbjahr 2022 geplant.

In Düsseldorf hat die DIC Asset AG ein Büro-Neubauprojekt mit geplanter Fertigstellung in 2023 angekauft. Das Multi-Tenant-fähige Objekt umfasst rund 12.600 qm Nutzfläche. Nach Fertigstellung wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben alle Flächen für das Hauptzollamt für rund 10 Jahre anmieten. Für die Immobilie liegt eine DGNB-Vorzertifizierung in Gold vor.

➔ Club Deal für den Uptown Tower strukturiert

Im Dezember strukturierte die DIC Asset AG für institutionelle Investoren einen Club Deal zum Erwerb der Immobilie Uptown Tower aus dem Warehousing mit einem Investitionsvolumen von rund 556 Mio. Euro.

Der Uptown Tower ist das größte Büro-Hochhaus in Bayern und prägt mit 146 Metern entscheidend das Stadtbild von München. Die Immobilie mit ca. 52.300 qm Mietfläche ist mit einem WALT von rund 10 Jahren langfristig an ein bonitätsstarkes börsennotiertes Telekommunikationsunternehmen vermietet.



➤ **Strategische Verkäufe zur Fokussierung auf Wachstumsstrategie**

Im Rahmen der kontinuierlichen Analyse ihres Portfolios und der fortlaufenden Fokussierung auf spezifische Asset-Klassen hat die DIC Asset AG im Jahresverlauf vier Objekte verkauft: im Auftrag von Individualmandaten das Frankfurter Luxushotel Villa Kennedy in der Kennedyallee und die Projektentwicklung Riverpark in unmittelbarer Mainlage in der Frankfurter City und außerdem das Mixed-use-Objekt Bochumer Fenster mit einem hohen Anteil an Handel und Gastronomie aus dem „DIC Office Balance III“ sowie ein Büroobjekt in München für den „DIC Office Balance V“.

➤ **Projektentwicklungen im Institutional Business**

_GLOBAL TOWER

Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus im Frankfurter Bankenviertel mit 33.000 qm Mietfläche wird seit August 2018 umfassend durch die DIC Asset AG revitalisiert und unter dem Namen Global Tower neu positioniert.

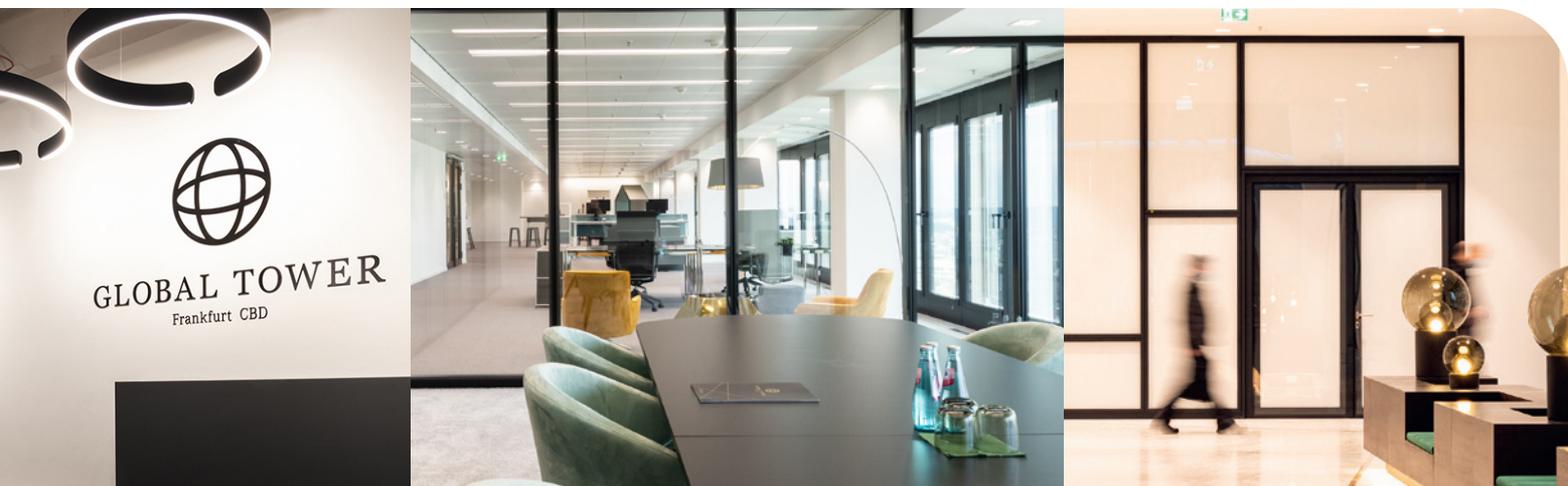
Im vierten Quartal 2021 wurden die ersten Flächen an Mieter übergeben. Die bauliche Fertigstellung ist im ersten Halbjahr 2022 geplant.

_PASING CENTRAL

Im Münchener Stadtteil Pasing entsteht durch umfassendes Refurbishment und Neubauten ein kleines, zentrales Quartier. Das erste Teilprojekt Pasing I, bestehend aus drei Gebäuden mit einer Mischnutzung aus Mietwohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, wurde im Februar 2020 im Zuge eines Forward Deals an einen institutionellen Investor verkauft. Die Vermietung der Gewerbe- und Einzelhandelsflächen konnte in 2021 erfolgreich abgeschlossen werden. Die bauliche Fertigstellung und der Übergang an den Investor erfolgten zum 31. Dezember 2021.

_MAINTOR

Die Projektentwicklung MainTor wurde mit der Übergabe des sechsten und zugleich letzten Teilprojekts WINX an den Investor im Frühjahr 2021 erfolgreich abgeschlossen.



UNSERE MITARBEITER

Zuverlässigkeit, Schnelligkeit, Kreativität – das sind unsere Werte, die wir mit dynamic performance in unserem Unternehmen leben, um jeden Tag neue Höchstleistungen zu erreichen und uns gegenseitig zu motivieren. Dies funktioniert nur mit Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, die diese Werte verinnerlicht haben und in einer gemeinsamen Zusammenarbeit täglich zeigen.



Der HR-Bereich („Human Resources“) der DIC Asset AG hat im Geschäftsjahr 2021 seine Prozesse neu gestaltet und den notwendigen Wandel im Unternehmen angesichts neuer Herausforderungen zur Gewinnung der Talente von morgen stark vorangetrieben.

Mit Schaffung der Position Head of People and Culture rücken wir unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen noch stärker in den Fokus. Es geht nicht mehr nur um rein operative HR-Verwaltung, sondern verstärkt um die strategischen Themen rund um die Mitarbeiterbindung, -zufriedenheit und die Förderung einer positiven Unternehmenskultur. Der Head of People and Culture nimmt Eindrücke der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus dem Unternehmen auf und setzt neue Maßnahmen zielgerichtet um.

Durch veränderte Anforderungen an den Personalbereich wurden die bestehenden Personalreferententätigkeiten überarbeitet und in Experten- und Generalistentätigkeiten aufgeteilt. Mit der Schaffung zweier neuer Expertenstellen im Recruiting und im HR-Controlling haben wir uns zukunftsweisend aufgestellt.

Recruiting: Fokus auf Talente von morgen

Das Recruiting ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden: Befördert durch den Megatrend demografischer Wandel herrscht ein Kandidatenmarkt, bei dem sich jedes Unternehmen in einen anspruchsvollen Wettbewerb um die besten Talente begeben muss. Daher haben wir einen dezidierten Recruiter implementiert, der die gesamte DIC-Unternehmensgruppe betreut und somit vollumfängliches Know-How über alle aktuellen Vakanzen, moderne Recruitingkanäle und Hochschulmarketingevents mitbringt. In 2021 haben wir an der EBS Business School am Immobilienkongress teilgenommen und waren mit Kollegen und Kolleginnen aus unterschiedlichen Fachbereichen auf dem Expo Real Career Day vertreten. Hier konnten wir uns der Studierendengeneration vorstellen und Praktika, Werkstudententätigkeiten sowie Einstiegspositionen anbieten. Weiterhin haben wir neben einer Kooperation mit der studentischen Initiative „Students meet Real Estate“ drei Stipendien an Studierende der Frankfurt School of Applied Science vergeben, die wir nicht nur finanziell fördern, sondern darüber hinaus mit fachlicher Unterstützung begleiten werden.

Zahlen, Daten, Fakten

Um zielgenauer und bedarfsgerechter agieren zu können, haben wir die Funktion HR-Controlling geschaffen. Hier werden Reportings sowie Ad-hoc-Auswertungen und Statistiken erstellt. Weiterhin werden durch die Nutzung eines vollumfänglichen HR-Systems bestehende Prozesse digitalisiert und somit beschleunigt.

Durch die Schaffung der Expertenstellen können die Personalgeneralisten stärker in der Betreuung ihrer Fachbereiche aktiv werden.

Die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen stieg zum Jahresende 2021 auf 306 Personen an (31. Dezember 2020: 272). Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Portfoliomanagement bei 46, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 192 und im Bereich Administration bei 68. Der Anstieg ist neben der Übernahme von RLI zu Jahresbeginn auch auf das laufende Wachstum des Asset- und Propertymanagements zurückzuführen. Durch die neuen Kollegen und Kolleginnen hat die DIC ihre Kompetenzen im stark wachsenden Logistikmarkt weiter verstärkt.

Die Fluktuationsrate ist durch die Corona-Pandemie branchenunabhängig gestiegen. Bei der DIC-Unternehmensgruppe ist sie im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken auf 18,3%. Die langfristige Bindung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen steht im Fokus der HR-Arbeit, sodass eine weitere Verbesserung auch hier angestrebt wird.

Dynamisches 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 2021 wurde zudem ein steuerfreier einmaliger Corona-Bonus an alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen gezahlt. So wurden im Jahr 2021 in Summe 33,8 Mio. Euro für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Ver-

gütungen von 2,8 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 8,3%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 3,5 Mio. Euro.

Des Weiteren wurde auf Ebene der DIC Asset AG ein konzernweites Mitarbeiterbeteiligungsprogramm ins Leben gerufen, sodass ab Januar 2022 jedem Mitarbeiter eine zusätzliche aktienbasierte Gehaltskomponente mit langfristiger Anreizsetzung zur Verfügung steht. Hierfür kauft die DIC Asset AG jedes Jahr eigene Aktien am Markt für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und lässt sie von einem Treuhänder verwalten. Die Auszahlung erfolgt nach einem vierjährigen Verbleib im Unternehmen und entspricht der Aktienkursentwicklung in diesem Zeitraum.

Diversität fördern und leben

Wir fördern die Diversität in der Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2021 waren 52% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Im Jahr 2021 arbeiteten insgesamt 46 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (15%) in Teilzeit, 2020 waren es 35 (13%). Zum Jahresende 2021 beschäftigten wir Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus 11 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, die wir auf Ebene der DIC Asset AG in diesem Jahr erweitert und aktualisiert haben, 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.

betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf die Begebung der ersten „grünen“ Anleihe („Green Bond“) der DIC Asset AG zurückzuführen. Hier sind im abgelaufenen Geschäftsjahr einmalige Kosten in Höhe von 7,3 Mio. Euro entstanden. Ebenso fielen Einmalkosten in Höhe von rund 1,9 Mio. Euro im Zusammenhang mit der erstmaligen Platzierung eines Schuldscheindarlehens mit ESG-Link an.

Die Personalkosten erhöhten sich um rund 26% auf 38,1 Mio. Euro. Einerseits durch die Integration des RLI-Teams und andererseits durch die gezielte Verstärkung des Teams für den angestrebten Wachstumskurs, den die DIC Asset AG weiter verfolgt. Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 46, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 192 und im Bereich Administration bei 68. Insgesamt ist die Anzahl der Mitarbeiter somit auf 306 gestiegen (Vorjahr 272).

➔ **Zinsaufwand durch Einmalaufwand beeinflusst**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg der Zinsaufwand um 18,6 Mio. Euro auf 57,9 Mio. Euro. Dies ist insbesondere auf die Vorfälligkeitsentschädigung der vorzeitigen Refinanzierung eines Großteils des Commercial Portfolios der DIC Asset AG zurückzuführen. Dieser Einmaleffekt belief sich auf rund 11,9 Mio. Euro. Auch die Emission des „Green Bonds“ sowie die Begebung des Schuldscheindarlehens mit ESG- Link führten zu einer Erhöhung der Zinsaufwendungen um rund 4,8 Mio. Euro.

➔ **Zinserträge steigen, Beteiligungsergebnis auf gutem Niveau**

Die Zinserträge sind von 5,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 6,3 Mio. Euro leicht gestiegen. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist von 19,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 9,9 Mio. Euro zurückgegangen. Dies ist insbesondere darauf

zurückzuführen, dass im Vorjahr hohe Transaktionsergebnisse der Eigenkapitalbeteiligungen an den aufgelegten Investmentprodukten der DIC Asset AG enthalten waren.

➔ **Gruppenergebnis durch Einmaleffekte aus Finanzierungstransaktionen geprägt**

Insgesamt erzielte die Gruppe ein Gruppenergebnis in Höhe von 18,3 Mio. Euro. Aufgrund der Einmaleffekte aus der Refinanzierung und der Auflage der neuen grünen Finanzierungen auf Ebene der DIC Asset AG liegt das Gruppenergebnis unter dem Niveau des Vorjahres (45,9 Mio. Euro).

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 belief sich auf 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 7,1 Mio. Euro).

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. Euro	2021	2020
Gesamtleistung	278,7	248,9
Betriebsergebnis	64,2	69,5
Zinssaldo	-51,6	-33,5
Beteiligungsergebnis	9,9	19,8
Steuern	-4,2	-9,9
Gruppenergebnis	18,3	45,9
davon Minderheitsgesellschafter	13,8	38,8
davon Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	4,5	7,1

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

➤ Bilanzsumme erhöht

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 324,8 Mio. Euro (+10,2%) auf 3.513,6 Mio. Euro. Das Vermögen nahm insbesondere im Bereich der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (+215,2 Mio. Euro) erheblich zu. Dies ist insbesondere auf die gestiegenen Forderungspositionen auf Ebene der DIC Asset AG zurückzuführen. Einerseits aufgrund der Ende des Jahres erwirtschafteten transaktionsbezogenen Immobilienmanagementenerträge und andererseits aufgrund des Kaufpreises für das erste Closing der Ausplatzierung des Uptown Towers in München. Aufgrund des Erwerbs der RLI Anfang des Geschäftsjahres haben sich die immateriellen Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahr um 26,3 Mio. Euro auf 52,5 Mio. Euro erhöht. Der Anstieg der Sachanlagen spiegelt insbesondere den Wachstumskurs der DIC Asset AG wider. Dort haben die Zugänge durch Ankäufe von Immobilien des Commercial Portfolios die Abgänge durch Verkäufe und Abschreibungen überkompensiert (+163,9 Mio. Euro). Der Anstieg der flüssigen Mittel um 169,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Aufnahme des Green Bonds sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens mit ESG-Link auf Ebene der DIC Asset AG zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich vor allem der Rückgang der unfertigen Leistungen aus (-383,2 Mio. Euro). Dies ist auf die Übergabe des WINX-Towers im Frühjahr 2021 zurückzuführen.

Auf der Passivseite stiegen vor allem die Anleihen an, bedingt durch Begebung des „Green Bonds“ (+402,4 Mio. Euro). Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist im Wesentlichen auf die Platzierung des Schuldscheindarlehens mit ESG-Link zurückzuführen (+279,6 Mio. Euro). Aufgrund der Übergabe des WINX-Towers gingen die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen zurück (-335,1 Mio. Euro).

➤ Konzerneigenkapital der KGaA-Aktionäre erhöht

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe hat sich insbesondere aufgrund des geringeren Konzernergebnisses und der erfolgten Ausschüttung um 13,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr auf 878,1 Mio. Euro reduziert.

Das den Aktionären der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich per Saldo durch die Dividendenzahlung für 2020 und den zugeordneten Jahresüberschuss 2021 um 2,1 Mio. Euro auf 150,9 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 148,8 Mio. Euro). Aufgrund ihrer Laufzeit bis Mitte 2028 betrachten wir langfristige Darlehen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA in Höhe von 47,4 Mio. Euro (Vorjahr: 46,8 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 198,3 Mio. Euro gegenüber 195,6 Mio. Euro im Vorjahr. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr um drei Prozentpunkte auf 25,0% gesunken (Vorjahr: 28,0%). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich auf 26,3% reduziert (Vorjahr: 29,4%). Die Rückgänge der Eigenkapitalquoten sind insbesondere auf die deutliche wachstumsbedingte Erhöhung der Bilanzsumme zurückzuführen.

➤ 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 Kapital-

märkte ab. Der Schuldscheinmarkt sowie ein Commercial-Paper-Programm ergänzen die Finanzierungsstrategie. Die Gruppe unterhält eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und Versicherungen. 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 fünf bis acht 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.

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2021 nach Neuauftnahmen und Rückführungen mit 2.332,2 Mio. Euro um 682,6 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen im Wesentlichen Darlehen bei Kreditinstituten (47%), Mittel aus Anleihen der DIC Asset AG (32%) und Schuldscheindarlehen (20%). Innerhalb der Gruppe wurden 2021 Darlehensrückführungen in Höhe von 728,9 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Immobilienverkäufen in Höhe von rund 79,5 Mio. Euro.

➔ **Restlaufzeiten auf 4,4 Jahre gestiegen**

Insgesamt wurde die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden erhöht. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Jahre auf 4,4 Jahre per Ende Dezember 2021. Rund 85% 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. Zum Bilanzstichtag wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Zusätzlich wurde mit einer deutschen Großbank über eine Working Capital Facility auf Corporate-Ebene in Höhe von 25 Mio. Euro verhandelt. Diese ist ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar und derzeit mit 1,2 Mio. Euro in Anspruch genommen.

➔ **Absicherung gegen Zinsschwankungen**

Mit rund 84% ist die große Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen abgesichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken gering. Knapp 16% unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

➔ **Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten um 20 Basispunkte gesenkt**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2021 bei 1,9% (Vorjahr: 2,1%).

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) ist insbesondere aufgrund der Vorfälligkeitsentschädigung der vorzeitigen Refinanzierung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG gegenüber dem Vorjahr um 135 Prozentpunkte auf 247% gesunken (Vorjahr: 382%).

➤ **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 2021 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2021 betrug die freie Liquidität 552,4 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 58,5 Mio. Euro zur Verfügung.

➤ **Cashflow durch laufende Geschäftstätigkeit, Transaktionen und Finanzierungen geprägt**

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit betrug 99,1 Mio. Euro (Vorjahr: 101,0 Mio. Euro). Er liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres und zeigt die krisenunabhängige solide Geschäftstätigkeit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit demonstriert eindrucksvoll die Wachstumsstrategie der Gruppe. Auf Ebene der vollkonsolidierten DIC Asset AG haben sich Investitionen in den Erwerb von Immobilien von 202,4 Mio. Euro im Vorjahr auf 327,8 Mio. Euro erhöht. Zusätzlich wurden Investitionen für weiteres Wachstum insbesondere in Rahmen des Warehousings auf Ebene der DIC Asset AG getätigt, wie z.B. der Erwerb des Uptown Towers in München sowie die Geschäftserweiterung im Zuge des Erwerbs der RLI. Den Auszahlungen standen Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 130,7 Mio. Euro sowie aus Projektentwicklungen in Höhe von 44,5 Mio. Euro gegenüber. Insgesamt belief sich der Cashflow aus Investitionstätigkeit auf 542,3 Mio. Euro (Vorjahr: 97,9 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 609,4 Mio. Euro (Vorjahr: 7,2 Mio. Euro) und ist insbesondere durch die Begebung des „Green Bonds“ (+400,0 Mio. Euro) sowie die Begebung des ESG-linked Schuldscheindarlehens (+280,0 Mio. Euro) auf Ebene der DIC Asset AG geprägt.

Den Einzahlungen aus Darlehen von +725,4 Mio. Euro (Vorjahr: +189,0 Mio. Euro) standen Rückzahlungen in Höhe von -728,9 Mio. Euro (Vorjahr: -239,6 Mio. Euro) insbesondere im Zusammenhang mit der Refinanzierung eines Großteils des Commercial Portfolios auf Ebene der DIC Asset AG entgegen. Gezahlte Zinsen beliefen sich auf 35,0 Mio. Euro (Vorjahr: 33,8 Mio. Euro). Des Weiteren führte die Zahlung von Dividenden zu einem Mittelabfluss von 33,8 Mio. Euro (Vorjahr: 28,0 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelstand um 169,4 Mio. Euro auf 552,4 Mio. Euro.

ÜBERBLICK BILANZ

in TEuro	2021	2020
Anlagevermögen	2.492,2	2.161,6
Umlaufvermögen	978,8	987,2
RAP und latente Steuern	42,6	40,0
	3.513,6	3.188,8
Wirtschaftliches Eigenkapital*	925,5	938,2
Langfristiges Fremdkapital	1.889,9	1.122,5
Kurzfristiges Fremdkapital	698,8	1.128,1
	3.513,6	3.188,8
Eigenkapitalquote*	26,3 %	29,4 %
Verschuldungsgrad*	73,7 %	70,6 %

*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 („DIC-Gruppe“) ermöglicht es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswerts zu erreichen. Bestandsgefährdende Entwicklungen werden frühzeitig erkannt, um mit effektiven Maßnahmen gegensteuern zu können. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

Die Organe der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken gesetzt. Dazu gehört, gezielt kalkulierbare 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 RMS erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche der DIC-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Die Risikosystematik der DIC-Gruppe umfasst fünf Risikoklassen: (1) strategische Risiken, (2) Finanzrisiken, (3) Compliance-Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) operative 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.

In 2021 hat die DIC-Gruppe das RMS optimiert. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem angepassten Zielbild des Risikomanagementsystems.

Struktur des Risikomanagementsystems

> Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC-Gruppe hat zum Ziel, alle potenziellen Risiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig Maßnahmen zur Steuerung von negativen Entwicklungen ergreifen zu können. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen sind verantwortlich für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken sowie für die Überwachung von Maßnahmen. 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. Aufgrund der sich ständig ändernden Situationen, denen sich die DIC-Gruppe stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

Unter anderem wird mindestens einmal im Jahr eine vollständige Risikoinventur (Risikoidentifikation) über alle Risikoarten durchgeführt, die dann bewertet werden. Die Risikoidentifikation erfolgt durch die Risikoverantwortlichen, welche die Risiken im Rahmen eines standardisierten Prozesses melden. Sowohl bei der Erhebung als auch bei der späteren Risikobewältigung gilt das Prinzip der Einzelrisikobetrachtung, d.h. jedes Risiko wird für sich dargestellt, bewertet und aktiv verfolgt.

Unter anderem werden Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und sowohl Kollektionsmethoden (Checklisten) als

auch Kreativitätsmethoden (bspw. Brainstorming) zur Risikoidentifikation für Routineüberprüfungen verwendet. Alle erkannten Risiken werden einer Risikoklasse zugeordnet.

> Risikobewertung

Die Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. 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.

Ein identifiziertes Risiko wird durch den entsprechenden Risikoverantwortlichen stets hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe analysiert und bewertet. Für nicht quantifizierbare Risiken erfolgt eine qualitative Zuordnung anhand einer Matrix mit jeweils fünf Schadens- und Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen. Die Bewertungen werden von den Risikoverantwortlichen in der Risikomanagementsoftware dokumentiert.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für die DIC-Gruppe ermittelt werden.

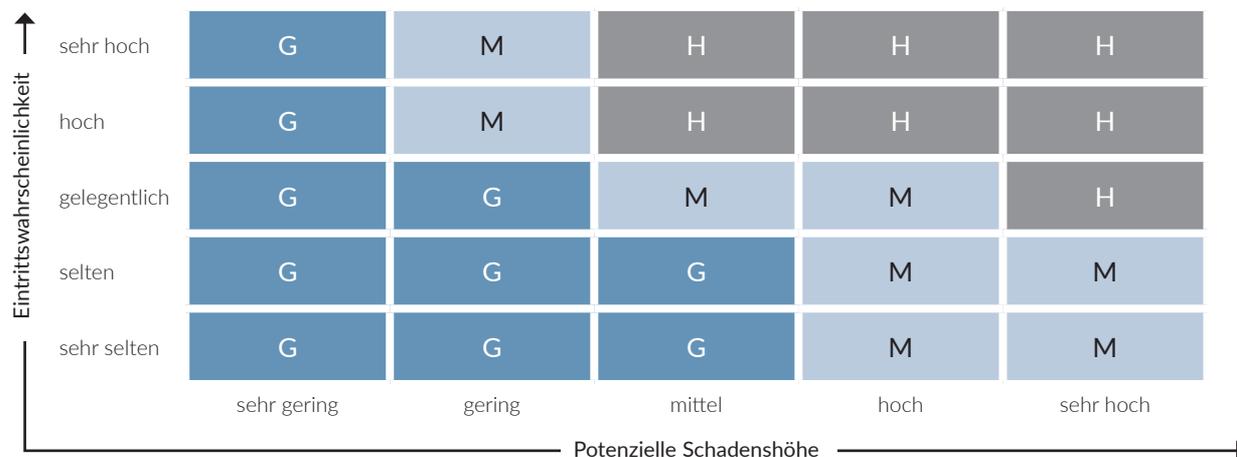
Risiken werden bezüglich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung bezüglich der Höhe des möglichen Schadens beurteilt.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie häufig tritt das Risikoszenario ein?						
Eintrittswahrscheinlichkeit (Qualitative Betrachtung)	sehr selten	seltener als alle 5 Jahre	alle 2 Jahre bis jährlich	jährlich bis halbjährlich	hoch	sehr hoch
Eintrittswahrscheinlichkeit (Quantitative Betrachtung)	sehr selten	seltener als alle 5 Jahre	alle 2 Jahre bis jährlich	jährlich bis halbjährlich	hoch	sehr hoch

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der potenziellen Schadenshöhe: Welche Schadenshöhe ist mit einem Risikoszenario verbunden?					
Potenzielle Schadenshöhe (Qualitative Betrachtung)	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Potenzielle Schadenshöhe in TEUR (Monetäre Betrachtung)	bis 500	501 bis 1.000	1.001 bis 5.000	5.001 bis 10.000	ab 10.001



Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der folgenden Risiko-Matrix in die Klassifizierung „hoch“ (H), „mittel“ (M) und „gering“ (G).

> Chancenmanagement

Ebenso ist die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des RMS. Bei Chancen handelt es sich um Ereignisse oder Entwicklungen, die die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen können. Grundsätzlich streben wir mehr Chancen als Risiken an.

> Risikosteuerung

Die Risikoidentifikation- 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. Generalunternehmervergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren.

Die Einzelrisiken können teilweise durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder reduziert werden. Mögliche Gegenmaßnahmen werden im Rahmen der Risikoinventur festgelegt. 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.

Risiken, die schwerwiegend sind oder gar den Fortbestand der DIC-Gruppe gefährden, werden unverzüglich dem Vorstand vorgelegt.

Der Vorstand ist sich seiner besonderen Verantwortung im Umgang mit der Risikosteuerung und -kontrolle bewusst. Er hat durch das Reporting und die enge Verzahnung der einzelnen Unternehmensbereiche die Möglichkeit, die Subrisiken zu einer Gesamtrisikolage der DIC-Gruppe zusammenzuführen und kann über seine Kenntnis der Risikoabhängigkeiten und des möglichen Risikoausgleichs Aktivitäten zur Risikosteuerung einleiten. Auf dieser Ebene erfolgt eine Abgrenzung der wesentlichen oder bestandsgefährdenden Risiken von den unwesentlichen Risiken.

Zur Unterstützung des Risikomanagementprozesses wurde im Jahr 2021 eine Risikomanagementsoftware erfolgreich eingeführt.

> Risikokommunikation und -reporting

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

Um über identifizierte Risiken sowie die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld zu informieren, ist das Risikomanagement als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutrinen integriert.

Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, sodass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Ad-hoc-Risikomeldungen kann jeder Mitarbeiter machen.

Der Vorstand berichtet regelmäßig über die aktuelle Entwicklung der materiellen Konzernrisiken im Aufsichtsrat.

> 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 RMS.

Alle wichtigen Informationen zur Erfassung sowie dem Management und der Kontrolle sämtlicher Risiken werden mit Hilfe der Risikomanagementsoftware dokumentiert.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der DIC-Gruppe umfassen das interne Kontrollsystem (IKS) und das RMS 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 unabhängigen externen 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 Portfolio-gesellschaften oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ersten und zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

IT-Einsatz

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

Im Rahmen der Notfallplanung für den IT-Bereich werden 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 DIC-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 IT-System ist mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, z. B. Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk

der DIC-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 DIC-Gruppe und deren Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise Resource Planning System). Der Freigabe- und Verbuchungsprozess der Eingangsrechnungen wird konzernweit durch ein digitales Rechnungsworkflowsystem unterstützt. Ergänzend kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Buchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Gruppenabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse um weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und im Wesentlichen in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet.

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

Auf Gruppenebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und gegebenenfalls Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt 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 Lagebericht und Anhang erfolgt auf Ebene der DIC-Gruppe.

Einschränkende Hinweise

Selbst erprobte und etablierte Systeme wie das IKS und das RMS der DIC-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

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Potenzielle Schadenshöhe	Risiko-einstufung
Strategische Risiken			
■ Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung	gelegentlich	mittel	M
■ Negative Entwicklung der Immobilienbranche	gelegentlich	mittel	M
■ Organisationsrisiko	selten	mittel	G
Compliance-Risiken			
■ Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	sehr selten	gering	G
■ Rechtliche Risiken	gelegentlich	gering	G
Operative Risiken			
■ Mietausfallrisiko	gelegentlich	mittel	M
■ Vermietungsrisiko	selten	mittel	G
■ Ausfallrisiko von Immobilienmanagementenerträgen	sehr selten	mittel	G
■ Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung	gelegentlich	mittel	M
■ Transaktionsrisiko	selten	mittel	G
■ Standort- und Objektrisiken	selten	gering	G
■ Technologische Risiken (unter anderem IT)	gelegentlich	mittel	M
■ Personalrisiken	gelegentlich	sehr gering	G
Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)			
■ Regulatorische Risiken	selten	mittel	G
■ Klima- und Umweltrisiken	gelegentlich	mittel	M
Finanzielle Risiken			
■ Finanzierungsrisiko	sehr selten	gering	G
■ Bewertungsrisiko	sehr selten	mittel	G

Strategische Risiken

> Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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 beeinflusst nach wie vor die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Die Erholung der Wirtschaft in 2021 wurde im Frühjahr durch die dritte Corona-Welle sowie die verschärften Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung zum Jahresende leicht eingetrübt. Aufgrund der landesweiten Impfmaßnahmen über den Sommer fielen die pandemiebedingten Einschränkungen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt wesentlich geringer aus. Die deutsche Wirtschaft hat sich 2021 vom corona-bedingten Einbruch des Vorjahres erholt, wenngleich weniger deutlich als ursprünglich erwartet. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) konnte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 gegenüber dem Jahr 2020 um 2,7% wachsen. Ursprünglich hatten Ökonomen mit einem Wachstum von 3,5% bis 4% gerechnet. Im Schlussquartal ist das BIP sogar gesunken. Grund dafür ist die vierte Corona-Welle mit weiteren Einschränkungen im Kampf gegen die Virus-Pandemie. Diese belastete den Einzelhandel, Hotels und Restaurants.

Die Folgen des starken Wirtschaftseinbruchs im Jahr 2020 wirken in bestimmten Bereichen im Jahr 2021 noch nach.

Der Arbeitsmarkt hat sich im zweiten Jahr unter dem Einfluss der Corona-Pandemie weiter erholt. Anfangs waren die Pandemie und die Maßnahmen zu ihrer Bekämpfung noch spürbar, bevor im Sommer eine Erholung einsetzte. Gleichzeitig traten verstärkt Lieferengpässe in den Vordergrund, die insbesondere das Verarbeitende Gewerbe beeinträchtigten. So ist beispielsweise die Rohstoff- und Materialversorgung aufgrund gestörter logistischer Pro-

zesse oder gedrosselter Produktionskapazitäten in Teilen nach wie vor eingeschränkt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 jahresdurchschnittlich merklich gesunken. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 82.000 auf 2.613.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 in Deutschland lag bei 5,1%.

Im Jahresdurchschnitt 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) lag die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2021 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen die Wirtschaftsforscher für die Bundesrepublik Deutschland mit einer Rückkehr zum Vorkrisenniveau. Ab dem Frühjahr 2022 wird der Aufschwung den Prognosen zufolge an Fahrt gewinnen – angesprochen vor allem von der Kauflust der Verbraucher. Die Experten rechnen nun erst im ersten Quartal 2022 mit einer Rückkehr zum Vorkrisenniveau – ein halbes Jahr später als bisher. Der Kampf gegen das weiter grassierende Coronavirus und die neuen Einschränkungen etwa im Einzelhandel dürften nach Einschätzung der Fachleute unter anderem den privaten Konsum als wichtige Konjunkturstütze schwächen. Unter anderem die Bundesbank geht davon aus, dass die Menschen in Deutschland eine Zeit lang mehr Geld ausgeben werden als in Vor-Pandemie-Zeiten. Die Kassen vieler Haushalte sind gut gefüllt, etwa weil Reisen gestrichen werden mussten und Freizeitaktivitäten zeitweise eingeschränkt waren.

Unser Geschäftsmodell und Investments, insbesondere die auf Ebene der DIC Asset AG, in die bestehenden einzelnen Geschäftssegmente, verfügen über eine hohe Diversifikation. Die Investments sind geprägt von einem hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und einer Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen. Die Investorenbasis und das 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 verbreitert. Auf Basis einer nach dem Bilanzstichtag erreichten Größe von

über 11,5 Mrd. Euro Assets under Management erzielt die DIC Asset AG diversifizierte und stetige Cashflows aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen.

Insgesamt stufen wir das Risiko aus einer negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung 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 anhaltender Coronapandemie weiterhin ein attraktiver Investmentmarkt. Mit dem Abflauen der Pandemie und dem anhaltenden Anlagedruck bei Investoren ist laut JLL auch in den nächsten Jahren zu rechnen. Dazu kommt, dass in den kommenden

vier Jahren deutsche Staatsanleihen im Volumen von insgesamt fast einer Billion Euro auslaufen. JLL schätzt daher, dass selbst bei einem steigenden Zinsniveau ein Teil dieses Kapitals in Immobilien reinvestiert wird und zusätzlich verstärkt auch wieder internationales Kapital in den deutschen Investmentmarkt fließt.

Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2021 rund 60,1 Mrd. Euro. Damit liegt das Volumen auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts, der auch den Allzeitrekord von 2019 mit 71,6 Mrd. Euro umfasst. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um gut ein Viertel übertroffen. Das außerordentlich starke vierte Quartal trug mit 21,8 Mrd. Euro 36 % zum Jahresergebnis bei. Auch dies ist nach 2019 der zweithöchste Vergleichswert überhaupt. Laut JLL hat sich an den Top-7-Standorten das Spektrum der Bruttoanfangsrenditen bei Top-Büroobjekten weiter nach unten bewegt. Per Ende 2021 lagen diese bei 2,65 % in München, über 2,5 % in Berlin, 2,7 % in Frankfurt und Düsseldorf, 2,75 % in Stuttgart, 2,6 % in Hamburg und bis zu 2,55 % in Köln. Auf die Top-7-Standorte entfielen insgesamt rund 34,2 Mrd. Euro und damit 57 % des Investmentvolumens. Damit wurde der Fünfjahresdurchschnitt leicht und der Vorjahreswert um 12 % deutlich überschritten. Unter den Transaktionen waren zahlreiche Großtransaktionen, die vielerorts das Transaktionsvolumen in die Höhe trieben. Im Vergleich zu Einzeldeals spielten Portfolien mit einem Transaktionsvolumen von 14,2 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 24 % eine geringere Rolle als im langjährigen Schnitt. Mit 115 Paketverkäufen wurden rund 14 % weniger Abschlüsse gezählt als in den beiden Vorjahren mit jeweils über 130 Portfolien.

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

Um die Risiken zu minimieren, sind wir breit vernetzt aufgestellt. Über die 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 2022 ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Rahmendaten und der Erwartung einer anhaltenden konjunkturellen Erholung 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 stoppen. Für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien bleibt das Umfeld hingegen herausfordernd. Dies wird den Negativtrend für die betroffenen Immobilien fortsetzen und Alternativnutzungen beziehungsweise hybride Nutzungsmodelle für Immobilien verstärken. Investoren werden in 2022 weiterhin eine starke Differenzierung zwischen den Asset-Klassen vornehmen – und auch innerhalb der Asset-Klassen ihre Risikoeinschätzung differenzieren. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2022 auf Verkäuferseite insbesondere aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach Core-Immobilien vor dem Hintergrund eines anhaltenden niedrigen und selbst bei einem nur leicht moderat steigenden Zinsniveaus eher Chancen als Risiken. Auf Käuferseite sehen wir aufgrund unserer wachsenden Immobilienplattform, des größer werdenden Investorennetzwerks sowie einem breiteren Investmentspektrum durch unsere zunehmend stärkeren Investments auch im Bereich Logistik weiterhin adäquate Chancen.

Für die Vermietungsmärkte (vor allem im Sektor Büro) gehen wir für 2022 davon aus, dass sich die Erholung fortsetzt. Mieter sind weiterhin bereit für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen hohe Mietpreise zu bezahlen. Die Nachfrage nach Büroflächen ist seit dem vergangenen Sommer 2021 wieder kontinuierlich gewachsen und hat mittlerweile fast wieder das Normalniveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie erreicht. Angesichts weiterem Wirtschaftswachstum und weiter abnehmenden Unsicherheiten ist mit einem schnelleren Wachstum in 2022 zu rechnen. Dabei werden die Nutzer immer qualitätsbewusster und nehmen in ihren Anforderungskatalog für Büroflächen immer öfter ESG-Kriterien und New-Work-Konzepte auf.

Insgesamt stufen wir das Risiko aus einer negativen Entwicklung der Immobilienbranche als mittel ein.

> Organisationsrisiko

Das Organisationsrisiko beschreibt das Risiko, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht stringent auf die Unternehmensstrategie mit- und zielgerichtet sind, bzw. fehlerhaft sind oder dass keine Verbindung von Strategie zum operativen Geschäft besteht. Darüber hinaus besteht das Risiko von ineffizienten Organisationsstrukturen und -prozessen, der Abhängigkeit von oder der 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 das Organisationsrisiko als gering ein.

Compliance-Risiken

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

Die DIC-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 DIC-Gruppe haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch die Schädigung der Reputation im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden.

Die Mitarbeiter der DIC-Gruppe sind auf die Grundsätze von Ethik und Integrität im Konzern verpflichtet. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, der unternehmensinternen Richtlinien und der selbst verordneten Wertvorstellungen. Die konzernweit geltende Compliance-Richtlinie stellt einen Orientierungsrahmen für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen dar. Zum einen zeigt sie den Anspruch auf, den wir gegenüber uns selbst haben, zum anderen ist sie ein Versprechen unter uns selbst, aber auch gegenüber unseren Kunden, Vertragspartnern und der Öffentlichkeit. Die zuletzt im Jahr 2021 aktualisierte 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 ver-

bindlich 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 Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns führen.

- Vermittlungszahlungen: Die DIC-Gruppe macht keinen Unterschied zwischen Bestechung und sogenannten „Vermittlungszahlungen“. Eine Vermittlungszahlung ist eine Zahlung, die mit der Absicht getätigt wird, einen normalen Geschäftsvorgang auf den ein Anspruch besteht, sicherzustellen oder zu beschleunigen. Die DIC-Gruppe verbietet die Leistung derartiger Zahlungen.
- Datenschutz: Die Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Die DIC Asset AG informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).
- 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 DIC-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.

- Spenden und Sponsoring: Die DIC-Gruppe unterstützt Gruppen bzw. Organisationen, um interessante Projekte in verschiedenen gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen zu fördern. Spenden an politische Parteien werden von der DIC-Gruppe nicht gewährt. Einzelpersonen aus Politik und Verbänden werden nicht gesponsert.
- 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 bestellten Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder über das installierte 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.

Ergänzend zur Compliance-Richtlinie dient der kürzlich eingeführte Code of Conduct der DIC-Gruppe als Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen in der Organisation. Er definiert das Leitbild und die Werte der DIC-Gruppe sowie die erforderlichen Verhaltensregeln um diese innerhalb der Organisation zu leben.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2021 neben der Compliance-Richtlinie auch die Arbeitsschutzrichtlinie überarbeitet sowie der Geschäftspartnerkodex und die Grundsatzerklärung zu Menschenrechten neu aufgesetzt.

Die genannten Richtlinien sind für alle Mitarbeiter verpflichtend anzuwenden und einzuhalten.

Das Risiko aus dem Verstoß gegen Compliance-Anforderungen wird aufgrund des eingerichteten Compliance-Management-Systems und aufgrund von null Vorfällen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt als gering eingestuft.

> Rechtliche Risiken

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

Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen derzeit fast ausschließlich Aktivprozesse zur Beitreibung ausstehender Mietforderungen. Für diese Prozesskosten werden Rückstellungen gebildet und Forderungen bei Bedarf wertberichtigt.

Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Für etwaige Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen.

Insgesamt stufen wir die rechtlichen Risiken 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 Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte optimieren wir Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforde-

rungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Diese mussten im zweiten Jahr der Corona-Pandemie nur noch um 0,3 Mio. Euro erhöht werden (nach 3,2 Mio. Euro im Vorjahr). Darüber hinaus haben wir mit Mietern Vereinbarungen getroffen, die den Mietern kurzfristig Liquiditätsvorteile und uns langfristig Cashflows sichern. So haben wir im Jahr 2021 unsere Bruttomieten um 1,1 Mio. Euro auf der Basis getroffener Mietvereinbarungen angepasst.

Grundsätzlich versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2021 entfielen rund 37% der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio 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 2022 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 2,9 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 4,7 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 2022 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wieder vermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 2,9 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,3 Mio. Euro führen.

Dank unserer umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Im Vergleich zum stark durch die Corona-Pandemie geprägten Marktumfeld des Vorjahres, zog die Nachfrage nach Neuvermietungen wieder an. So konnten wir in 2021 unsere Vermietungsleistung im Gesamtportfolio bezogen auf Neuvermietungen gegenüber dem Vorjahr um 84% steigern. Die Anschlussvermietungen haben mit 13% weniger nicht ganz das hohe Niveau des Vorjahres erreicht.

Aufgrund der jüngsten Impfkampagne für Booster-Impfungen und der damit verbundenen Reduktion des Risikos erforderlicher Lockdown-Maßnahmen gehen wir derzeit von einem weiterhin positiven Marktumfeld für 2022 aus. Hinzu kommt ein sich verschärfender Fachkräftemangel, der unter anderem bereits dazu geführt hat, dass die Arbeitslosenquote in 2021 leicht auf 5,1% abgenommen hat. Bei anhaltender Entwicklung ist mit weiteren positiven Effekten für den deutschen Büromarkt zu rechnen, da insbesondere der Dienstleistungssektor für eine hohe Nachfrage nach Büroflächen steht. Steigende Personalzahlen sollten sich bei Unternehmen auch auf den Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen auswirken. Die in Zusammenhang mit der Corona-Krise angestoßene Diskussion auf den zukünftigen Büroflächenbedarf bei einer zunehmenden Nutzung von Home Office bzw. Remote Working hat deutlich abgenommen. Auch unter dem verstärkten Einsatz und der Flexibilität durch Home Office, setzen die Unternehmen auf das Büro als zentralen Ort und bauen deshalb auch in der aktuellen Pandemiesituation auf Impf, Test- und Hygienemaßnahmen, die ein Arbeiten im Büro ermöglichen. Flächenreduktionseffekten durch verstärkten Einsatz von Home Office wirken mehr Abstand im Büro und mehr Fläche für Komfort und kooperatives Arbeiten entgegen. Auf Unternehmensseite ist ein gestiegenes Interesse zu beobachten, Mitarbeiter im Büro zusammenzubringen und das Büro als Identifikation und repräsentativen Ort des eigenen Unternehmens zu gestalten.



Die insgesamt acht Standorte der Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH in den Top-Regionen Deutschlands ermöglichen ein effektives und effizientes Management der Vermietungs- und Mietausfallrisiken. Unsere Vor-Ort-Präsenz und ausgewiesene Expertise im deutschen Immobilienmarkt ist ein zentraler Baustein unseres Serviceangebots auch für unsere institutionellen Investoren.

Aufgrund unserer Nähe zu den Mietern und dem Markt stufen wir das Vermietungsrisiko in unserem Immobilienportfolio insgesamt als gering ein.

Das Mietausfallrisiko stufen wir aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen insgesamt als mittel ein.

Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen – insbesondere, wenn die Stabilisierung des Vermietungsmarkts in 2022 anhalten sollte – und den Chancen aus einer zukünftig veränderten Nutzung von Büroflächen durch bestehende sowie potenzielle neue Mieter.

> Ausfallrisiko von Immobilienmanagement-erträgen

Die DIC-Gruppe konzipiert Fonds, Club Deals und alternative 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 Asset-Teilkonzerns wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei regelmäßigen An- und Verkäufen infolge des Plattformwachstums sowie bei 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 Mietentnahmen negativ beeinflusst werden. Erfolgreiche Transaktionen können einen positiven Effekt auf unsere Erträge haben, da erfolgsabhängige Exit-Fees generiert werden könnten.

Nachdem das Transaktionsgeschehen direkt nach dem Beginn der Corona-Pandemie in 2020 beinahe zum Erliegen kam, hat es in 2021 wieder Fahrt aufgenommen. Mit dem vierten Quartal des Geschäftsjahres konnten wir unsere segmentübergreifenden Transaktionsziele für 2021 erreichen.

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.

Hierfür hat die DIC Asset AG seit Ende 2020 ihre Tochtergesellschaft GEG German Estate Group GmbH mit vier neuen Mitgliedern der Geschäftsführung verstärkt. Der Fokus der neuen Geschäftsführung liegt auf der Einwerbung von zusätzlichen Mitteln bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren, der Erschließung neuer Marktchancen im Asset Management, der Entwicklung und Strukturierung neuer Produkte sowie der engen Einbindung des Segments in den Gesamtkonzern.

Mit dem Zugang der zwei Logistik-Spezialfonds aus dem Erwerb der RLI Investors GmbH Anfang des Jahres, weiteren Neuauflagen von Investmentvehikeln wie den dritten Logistikfonds und dem Club Deal Uptown sowie weiteren umfangreichen Transaktionen im Gesamtvolumen

von 1,9 Mrd. Euro in 2021 hat die DIC-Gruppe mittlerweile 30 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen fünfzehn Pool-Fonds, acht Club Deals und sieben sogenannte Individualmandate (Separate Accounts). Insgesamt erhöhte sich somit das gemanagte Volumen auf 9,3 Mrd. Euro im Segment Institutional Business. Im Jahr 2022 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“).

Aufgrund unserer Expertise, der Kundenbindung und auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten im Jahr 2022 stufen wir das Risiko aus dem Ausfall von Immobilienmanagementenerträgen insgesamt als gering ein.

> Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung

Die DIC-Gruppe hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt durch die DIC Asset AG über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aktuell konzentrieren wir uns verstärkt auf Repositionierungen innerhalb unseres Commercial Portfolios sowie im Segment Institutional Business im Rahmen unserer 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 Vorabvermarktung 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 Managementenerträge 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.

Übersicht laufender und abgeschlossener Projektentwicklungen:

– Commercial Portfolio:

Mönchengladbach-Rheydt. Das Ende der 50er Jahre errichtete und in den 90er Jahren letztmals modernisierte Objekt mit einer Gesamtmietfläche von rund 10.300 qm befindet sich im Eigenbestand (Commercial Portfolio) des DIC Asset AG-Teilkonzerns.

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 2020 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 Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen ist für Mitte des Jahres 2022 geplant.

Die Repositionierung des aufgegebenen Standorts der GALERIA Karstadt Kaufhof im Zentrum der Stadt Bremen schreitet weiter voran. An den neuen Ankermieter und Möbel-Filialisten Opti-Wohnwelt konnten bereits 75% der 15.500 qm Mietfläche zum weiteren Ausbau übergeben werden. Die finale Übergabe erfolgt voraussichtlich im

ersten Quartal 2022. Zudem konnte mit einer Lebensmittelkette ein weiterer attraktiver Mieter für die restliche Fläche im Erdgeschoss gewonnen werden. Die Planungen für den erforderlichen Ausbau sind bereits angelaufen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2022 geplant.

– Institutional Business:

Im Segment Institutional Business der DIC Asset 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. Im vierten Quartal 2021 wurden an die ersten Mieter Flächen übergeben. Die bauliche Fertigstellung ist bis Ende des ersten Quartals 2022 geplant.

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 Mietwohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, wurde im Februar 2020 im Zuge eines Forward Deals an einen institutionellen Investor verkauft. Die Vermietungen der Gewerbe- und Einzelhandelsflächen konnten in 2021 erfolgreich abgeschlossen werden und sind größtenteils bereits in Betrieb gegangen. Die bauliche Fertigstellung und Übergabe (BNL) an den Investor erfolgte zum 31. Dezember 2021.

Die 66 Eigentumswohnungen aus dem zweiten Teilprojekt Pasing II wurden bereits 2019 vollständig veräußert. Die Übergaben an die Erwerber sind bis Ende des ersten Quartals 2022 geplant.

Bei dem 40%-Beteiligungsobjekt MainTor in Frankfurt – eine Projektentwicklung, die verteilt über sechs Bauabschnitte ein Gesamtvolumen von rund 850 Mio. Euro hat – sind inzwischen alle sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Erwerber übergeben. Die Übergabe des letzten Bauabschnitts WINX an den Investor erfolgte im März 2021.

Das Projekt Riverpark in Frankfurt am Main wurde im ersten Halbjahr 2021 erfolgreich veräußert.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate stufen wir die Risiken aus der Bestands- und Projektentwicklung insgesamt als 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, Finanzierungen zurückzuführen 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 effizient kontinuierlich zu überwachen.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten die auf Ebene der DIC Asset AG geplanten Transaktionsziele realisiert werden. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei rund 1,6 Mrd. Euro, davon rund 1,1 Mrd. Euro im Commercial Portfolio inkl. Warehousing und rund 0,5 Mrd. Euro im Institutional Business. Auf der Verkaufsseite wurde mit einem Volumen von rund 345 Mio. Euro das segmentübergreifende Verkaufsziel von 300 bis 400 Mio. Euro erreicht. Insgesamt wurde im Jahr 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro umgesetzt. Damit steigen die Assets under Management zum 31. Dezember 2021 auf rund 11,5 Mrd. Euro, wovon rund 2,2 Mrd. Euro auf den Eigenbestand und rund 9,3 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft entfallen. Für 2022 plant die DIC Asset AG segmentübergreifend Transaktionen im Volumen zwischen 1,7 und 2,4 Mrd. Euro.

Unsere Planung für das Jahr 2022 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“) bzw. aus den Zustimmungserfordernissen der Anleger im Segment Institutional Business ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2022 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 stufen wir das Transaktionsrisiko insgesamt 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 re-

gionalen Strukturen des Makrostandortes. Wir prüfen daher Lage und Standort intensiv im Vorfeld von Investitions- und Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Assetmanagement dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

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

Insgesamt stufen wir die Standort- und Objektrisiken als gering ein.

> 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 stufen wir die technologischen Risiken insgesamt als mittel ein.

> Personalrisiken

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der DIC-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.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die DIC-Gruppe mit der Schaffung der Position Head of People and Culture den Bereich Personal verstärkt. Damit legt die DIC-Gruppe neben der reinen operativen HR-Verwaltung einen stärkeren Fokus auf die strategischen Themen rund um die Mitarbeiterbindung und -zufriedenheit. In diesem Zusammenhang wurde auch die interne Expertise im Bereich Recruiting ausgebaut.

Aufgrund unserer Maßnahmen stufen wir die Personalrisiken insgesamt als gering ein.

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.

Im Rahmen der verordneten Beschränkungen und Lock-down-Regelungen im Dezember 2020 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.

Der Bundesgerichtshof in Karlsruhe hat mit seinem jüngsten Urteil vom 12. Januar 2022 beschlossen, dass Gewerbetreibende bei einer pandemiebedingten Schließung ihrer Geschäftsräume grundsätzlich einen Anspruch auf Mietminderung haben. Die Höhe des Abschlags ist jedoch im Einzelfall unter der Beachtung sämtlicher Umstände zu prüfen. Eine Halbe/Halbe-Aufteilung der Miete wird seitens der Richter als zu pauschal angesehen.

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. Für das Risiko potenzieller Mietausfälle wurden auf Ebene des DIC Asset AG Teilkonzerns ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse, verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisie-

rung 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 stufen wir die Risiken aus der kurzfristigen Veränderung des regulatorischen Umfelds als gering ein.

> 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 DIC-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 Nutzungsverhaltens führen. Der mieterseitige Energie- und Wasserverbrauch könnte sich erhöhen.

Mieter könnten künftig größeren Wert auf nachhaltigkeitszertifizierte 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. Ge-

meinsam 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.

Mit der kürzlichen Novellierung des Klimaschutzgesetzes wurden die nationalen Klimaziele weiter verschärft. So sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65% (bisher 55%) gegenüber dem Jahr 1990 sinken und Deutschland bereits bis zum Jahr 2045 (bisher: 2050) Treibhausgasneutralität erreichen. Darüber hinaus ist eine weitere Verschärfung des Klimaschutzes durch die neue Bundesregierung zu erwarten.

Die DIC-Gruppe verfügt auf Ebene der vollkonsolidierten DIC Asset AG über Expertise im Bereich Energiemanagement und ein im Umgang mit Mieterbedürfnissen 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 Expertise im Bereich ESG weiter verstärkt und mit der Schaffung der Position Head of Sustainability sowie der Einrichtung des ESG-Komitees 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 DIC-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.

Insgesamt stufen wir die Klima- und Umweltrisiken als mittel ein.

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 DIC-Gruppe beeinträchtigen.

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31. Dezember 2021 sind 87% (Vorjahr: 96%) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 2,8 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten des DIC Asset-Teilkonzerns beträgt 1,2% zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 1,7%). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

Das derzeit weiterhin historisch sehr 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

Durch die Vereinbarung von attraktiven Finanzierungsbedingungen im Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Objekte sowie durch die vorzeitige Refinanzierung eines Großteils des Bestandsportfolios auf Ebene der DIC Asset AG, haben wir unsere Fremdkapitalkosten weiter optimiert. Die Finanzierungen wurden alle auf Non-Recourse-Basis und mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Die Bankpartner wurden in kompetitiven Prozessen unter Ab-

wägung von Konditionen, Struktur, Transaktionssicherheit und Timing ausgesucht. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für den DIC Asset-Teilkonzern in 2021 auf ca. 1,4 Mrd. Euro mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,5% p.a. inklusive der Begebung des Green Bonds und des Schuldscheins mit ESG-Link 2021.

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 in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 erwarten wir für 2022 Zinsen auf einem weiterhin niedrigen Niveau aber mit steigender Tendenz aufgrund steigender Inflationserwartung sowie der Reduktion der PEPP-Programme der Zentralbanken. Insgesamt erwarten wir aber weiterhin historische attraktive Zinsniveaus und eine Inflationskoppelung, die die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte aufgrund des hohen Absicherungsniveaus und der langen Laufzeiten unserer bestehenden Zinsverpflichtungen nur leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen. Auch 2022 wird die DIC-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 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 DIC-Gruppe erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken können sich daher nicht unmittelbar oder unbegrenzt auf die gesamte Unternehmensgruppe auswirken (Non-Recourse-Finanzierung). Die DIC-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 2021 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden umgehend dem Vorstand vorgestellt sowie Art und Umfang der einzuleitenden Ge-

genmaßnahmen festgelegt. 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 DIC-Gruppe ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen freie Avallinien in Höhe von rund 58,5 Mio. Euro zur Verfügung.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien besteht eine Working Capital Facility in Höhe von 25 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank. Diese Finanzierung ist unbesichert und erweitert auf Ebene des DIC Asset-Teilkonzerns die finanzielle Flexibilität.

Des Weiteren wurde Ende 2019 das Commercial-Paper-Programm des DIC Asset AG-Teilkonzerns aufgelegt. Der Commercial-Paper-Markt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt und ergänzt hervorragend die überwiegend langfristige Finanzierungsstruktur der DIC-Gruppe. Das Volumen des Programms ist begrenzt auf 300 Mio. Euro. Die DIC-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, um Kosten zu minimieren bei gleichzeitiger Beibehaltung finanzieller Flexibilität. Die DIC-Gruppe setzt in diesem Fall auf standardisierte Produkte zur Geldanlage, im Wesentlichen periodisch rollierende Festgelder. Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Anhang.

Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue, ergänzende Finanzierungswege, zum Beispiel unsere Unternehmensanleihen oder 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 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 mieterorientiertes Immobilienmanagement und intensive Vermietungsaktivitäten sowie selektive Verkäufe.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 22,0 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 117,6 Mio. Euro. Bilanziell wird das Immobilienvermögen der DIC-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 auch im Geschäftsjahr 2021 die temporären Effekte aus der Covid-19-Pandemie auf unser Immobilienportfolio durch aktives Management und individuelle Vereinbarungen mit direkt betroffenen Mietern minimieren. Angesichts der erwarteten anhaltenden Erholung der Wirtschaft und der voraussichtlich positiven Entwicklung im Gewerbeimmobiliensektor im Geschäftsjahr 2022 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 2022 weiterhin mit einem insgesamt geringen Risiko von rückläufigen Marktwerten. Aufgrund der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten führen rückläufige Marktwerte nicht gleichzeitig zu Abwertungsbedarf bei der DIC-Gruppe. Insgesamt stufen wir das Bewertungsrisiko 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.

Nach einer Entspannung der Corona-Situation unter anderem aufgrund der durchgeführten Impfkampagnen in der zweiten Jahreshälfte 2021 spannte sich die Lage Ende des Jahres wieder an. Jedoch kam es zu keinem erneuten Lockdown. Entscheidend für die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2022 wird sein, wie sich die durch weitere Mutationen des Coronavirus getriebene Pandemie und damit erneut verschärften Maßnahmen zur Bekämpfung auswirken werden. Darüber hinaus ist entscheidend, inwiefern eventuell erforderliche staatliche Stützungsmaßnahmen in 2022 noch gewährleistet werden können.

Insgesamt trugen die implementierten Risikomechanismen und das frühzeitige Handeln in der Gruppe während der Covid-19-Pandemie im Verlauf der Geschäftsjahre 2020 und 2021 zu einer Absicherung unserer Ertragsströme bei. Die unmittelbaren Effekte auf die Erträge konnten unter anderem durch den proaktiven Austausch mit unseren 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 coronabedingten individuellen temporären vertraglichen Vereinbarungen zur Minimierung des Mietausfallrisikos bei direkt betroffenen Mietern haben zu einer Sicherung und Stabilisierung unserer 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 2022 bauen wir zudem unsere Ertragsbasis weiter aus und erhöhen die Diversifizierung im Portfolio und auf Mieterbasis.

Immobilienmanagementenerträgen: Mit der im Geschäftsjahr 2021 weiter gewachsenen Basis der Assets unter Management im Segment Institutional Business hat sich die Anzahl von der DIC-Gruppe betreuter Investoren und Investmentvehikel weiter vergrößert. Nicht zuletzt mit dem strategischen Erwerb des Logistikspezialisten RLI Investors durch die DIC Asset AG zum Jahreswechsel 2020/2021 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 im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen. 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 und München Pasing ist die DIC Asset nur als Minderheitsgesellschafter geringfügig beteiligt. Die Betreuung von Projektentwicklungen für Dritte bietet hohe Ertragschancen aus dem Management bei gleichzeitiger geringerer Eigenkapitalbeteiligung der DIC Asset.

■ Finanzierungschancen/-risiken:

Mit der vorzeitigen Ablösung eines Konsortialkredits und der Refinanzierung eines besicherten Darlehens konnten wir die Finanzierungskosten deutlich senken und die Laufzeit der Finanzschulden erhöhen. Damit haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig weiter gesenkt.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte durch die erstmalige Platzierung eines Green Bond mit einem Volumen von 400 Mio. EUR und einem Zinskupon von 2,25% auf Ebene der DIC Asset AG eine weitere Diversifizierung unserer Fremdfinanzierungsquellen. Darüber hinaus wurden von der DIC Asset AG neue Schuldscheindarlehen in einer Höhe von insgesamt 280 Mio. Euro im Geschäftsjahr emittiert mit Laufzeiten zwischen drei und zehn Jahren. Die 2021 emittierten Schuldscheine sind alle mit einem ESG-Link versehen. Zusätzlich wurden im Rahmen der Akquisitionstätigkeiten in 2021 erfolgreich attraktive Immobilienfinanzierungen abgeschlossen.

Das Gesamtrisikoprofil der DIC-Gruppe hat sich damit in 2021 gegenüber dem Vorjahr weiterhin als stabil 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 Investmentopportunitäten schaffen wir effizient aus der Symbiose unserer Kapital- und Finanzstruktur als klassischer Immobilienbestandshalter und dem langjährigen Know-how eines Immobilienmanagers.

Im weiterhin von Covid-19 geprägten Geschäftsjahr 2021 konnten wir erneut ein gestiegenes FFO-Ergebnis auf Seiten der DIC Asset AG von 107,2 Mio. Euro erzielen. Auch unsere Transaktionsziele sind erreicht worden. Auf der Ankauflseite wurden rund 1,6 Mrd. Euro, auf der Verkaufsseite rund 0,3 Mrd. Euro beurkundet. Insgesamt sind unsere Assets under Management deutlich auf 11,5 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag gestiegen. Damit sind wir weiter erfolgreich auf dem angestrebten Wachstumskurs mit einem mittelfristigen Ziel von rund 15 Mrd. Euro Assets under Management

Auch im Geschäftsjahr 2022 hängt die konjunkturelle Gesamtentwicklung von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab und in der Folge von möglichen weiteren Beschränkungen und Regelungen durch den Gesetzgeber. Positiv stimmen die Hoffnungen auf die umfangreiche Verfügbarkeit von Impfstoffen, insbesondere für Auffrischungen, zur weiteren Bekämpfung und Eindämmung der Pandemie.

PROGNOSEBERICHT

Dies hätte auch für den Immobiliensektor insgesamt positive Folgen. Die Nachfrage nach Büroflächen könnte im Laufe des Geschäftsjahres 2022 weiter ansteigen. In den Jahren 2020 und 2021 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 weiter beleben. Auch auf dem Investmentmarkt besteht weiterhin eine hohe Nachfrage insbesondere nach Core-Objekten. Sollte das Zinsniveau niedrig bleiben, könnte dies erwartungsgemäß den Anlagedruck unter institutionellen Investoren zusätzlich verstärken. In Summe ist für die Immobilienwirtschaft weiterhin mit einer weiteren Erholung in 2022 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 derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

Zielerreichung 2021

Die für unsere Leistungsindikatoren zuletzt prognostizierten Ziele auf Ebene der vollkonsolidierten DIC Asset AG wurden auf Plattforfebene alle erreicht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 konnte die DIC Asset AG ihre aufgestellte Immobilienplattform mit zahlreichen Investments sowohl für den Eigenbestand als auch im Rahmen von Drittmandaten weiter ausbauen. Dabei wurde auch weiterhin auf die Vor-Ort-Expertise gesetzt und mit dem zuletzt in Stuttgart eröffneten achten Standort zu Jahresanfang die Präsenz in den wesentlichen Märkten weiter gestärkt. Der wesentliche Wettbewerbsvorteil der DIC Asset AG ist die Nähe zu unseren Mietern, Investoren und Immobilien, die mit einem aktiven und 360-Grad-Immobilienmanagement-Ansatz optimal begleitet werden. Die Entwicklung der wesentlichen Ergebnisgrößen Bruttomieteinnahmen und Immobilienmanagererträge in den Segmenten Commercial Portfolio und Institutional Business auf Ebene der DIC Asset AG verlief nach Plan.

Auf der Transaktionsseite konnte die DIC Asset AG insbesondere aufgrund eines sehr intensiven Schlussquartals die Transaktionsziele wie geplant erreichen. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei rund 1.559 Mio. Euro, davon rund 242 Mio. Euro im Segment Commercial Portfolio und rund 1.317 Mio. Euro im Segment Institutional Business inkl. der Immobilien, die im Rahmen des Warehousing angekauft wurden (rund 818 Mio. Euro). Damit wurden die Ankaufsziele von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio und 1 Mrd. Euro bis 1,5 Mrd. Euro für das Institutional Business vollständig erreicht. Auf der Verkaufsseite erzielte die DIC Asset AG ein Gesamtvolumen von rund 345 Mio. Euro. Im Commercial Portfolio wurden drei Verkäufe in einem Volumen von insgesamt rund 28 Mio. Euro erreicht. Damit blieb die DIC Asset AG unter dem geplanten Ziel von rund 100 Mio. Euro. Zum Jahresende geplante Verkäufe im Commercial Portfolio wurden nicht mehr abgeschlossen und stehen somit im laufenden Geschäftsjahr zum Verkauf. Im Institutional Business konnte die DIC Asset AG mit dem Verkauf von

insgesamt vier Immobilien und Projekten ein Verkaufsvolumen von rund 317 Mio. Euro erzielen. Damit hat die DIC Asset AG das Ziel von 200 Mio. Euro bis 300 Mio. Euro leicht übertroffen. In Summe wurden die segmentübergreifenden Transaktionsziele auf Plattformebene so erreicht. Im Juni erfolgte der bislang größte Immobilienankauf in der Geschichte der DIC Asset AG. Der Erwerb des Uptown Tower in München erfolgte im Rahmen des Warehousing von attraktiven Immobilien, die temporär auf der eigenen Bilanz gehalten werden, mit dem Ziel der Ausplatzierung bei institutionellen Investoren. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 556 Mio. Euro. Zum Jahresende konnten bereits erfolgreich rund 85 % der Anteile an institutionelle Investoren vermarktet werden.

Entwicklung des Commercial Portfolios

Der Marktwert des Commercial Portfolio der DIC Asset AG stieg 2021 durch Transaktionen und Wertzuwachs im Bestand um rund 10 % auf 2,2 Mrd. Euro (2020: 2,0 Mrd. Euro). Die Marktwertermittlung durch externe Gutachter zum 31. Dezember 2021 ergab zudem einen signifikanten Wertzuwachs von 85,7 Mio. Euro bzw. 4,0 %. Im Geschäftsjahr konnten die Bruttomieteinnahmen der DIC Asset AG trotz der Herausforderungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und der Verkäufe des vergangenen und des laufenden Jahres aufgrund der Warehousing-Aktivitäten, Zukäufe und der hervorragenden Vermietungsarbeit um 8 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Für die Bruttomieteinnahmen konnte die DIC Asset AG mit 108,4 Mio. Euro die zuletzt erwartete Spanne von 107 bis 108 Mio. Euro somit noch leicht übertreffen.

Entwicklung des Institutional Business

Das institutionelle Geschäft der DIC Asset AG befindet sich weiter auf konsequentem Wachstumspfad. Die Assets under Management stiegen 2021 um 22 % auf 9,3 Mrd. Euro (2020: 7,6 Mrd. Euro). Seit 2017 wurde das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG damit mehr als verdreifacht. Mit 101,2 Mio. Euro erreichten die Immobilienmanagementenerträge ebenfalls einen historischen Spitzenwert in der erwarteten Bandbreite von 94 bis 104 Mio. Euro und konnten gegenüber dem Vorjahr um 27 % gesteigert werden.

FFO Prognose erreicht

Die Prognose für die Funds from Operations (FFO) von 106 bis 110 Mio. Euro wurde durch die DIC Asset AG mit 107,2 Mio. Euro wie geplant erreicht und damit zum ersten Mal in der Unternehmensgeschichte ein dreistelliges FFO-Ergebnis erzielt.

Gesamtaussage 2022

Das Ergebnis der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist wesentlich von der Entwicklung der vollkonsolidierten DIC Asset AG geprägt. Die DIC Asset AG rechnet für das Geschäftsjahr 2022 mit insgesamt stabilen bis positiven Rahmenbedingungen. Auf Basis des Geschäftsmodells und der ertragsstarken Immobilienplattform primär im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind wir in der Lage, auf sich verändernde Geschäftsbedingungen schnell und flexibel zu reagieren.

Ausgehend von den diversifizierten Cashflows, die die DIC Asset AG über ihre Immobilienplattform mit zwei wesentlichen Ertragssäulen generiert, der Vor-Ort-Präsenz und einem aktiven Managementansatz des betreuten Gesamtportfolios der DIC Asset AG konnten unter den weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen der Covid-19-Pandemie auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die hohe Krisenresilienz und Flexibilität des Geschäftsmodells der DIC Asset AG belegt werden. Die Assets under Management stiegen auf rund 11,5 Mrd. Euro an. Erstmals in der Unternehmensgeschichte der DIC Asset AG konnten mit 107,2 Mio. Euro ein dreistelliges FFO-Ergebnis erzielt werden. Im Bereich Logistik hat die DIC Asset AG wie geplant nach der Integration der RLI-Investors die Logistikinvestments weiter ausgebaut und den Anteil auf rund 8 % des Marktwerts der gesamten Plattform (gemessen am Marktwert) weiter ausgebaut.

Zudem hat die DIC Asset AG Anfang 2021 einen weiteren Logistik-Fonds aufgelegt und innerhalb von vier Monaten das Eigenkapital in Höhe von rund 210 Mio. Euro bei institutionellen Investoren eingeworben. Im Geschäftsjahr 2022 will die DIC Asset AG erste Logistik-Investments auch außerhalb Deutschlands in den angrenzenden Nachbarländern (Benelux, Österreich) umsetzen und mittelfristig auch hier mit der Vor-Ort-Präsenz und dem aktiven 360-Grad-Management-Ansatz überzeugen.

Die DIC Asset AG hat 2021 erneut eine hohe Vermietungsleistung von rund 309.100 qm erzielt, darunter allein rund 143.000 qm Neuvermietungen. Bereits im dritten Jahr in Folge konnte ein hohes Transaktionsvolumen erzielt werden. Zum Jahresende hat die DIC Asset AG ein Volumen von rund 1,9 Mrd. Euro erzielt, davon rund 1,6 Mrd. Euro durch attraktive Ankäufe für beide Segmente. Durch Ankäufe im Volumen von rund 242 Mio. Euro wurde die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Commercial Portfolios der DIC Asset AG erneut verbessert und um langfristig stabile Cashflows ergänzt. Neben dem weiteren Anstieg der Assets under Management durch Zukäufe stehen auch 2022 Entwicklungsmaßnahmen im Bestand im Fokus, mit denen weitere Potenziale gehoben und die nachhaltige Qualität des Portfolios gesteigert werden.

In 2021 hat die DIC Asset AG das Profil als Bestandshalter mit solider Bilanz- und Finanzstruktur auf der einen Seite und die Kompetenz eines langjährigen Assetmanagers auf der anderen Seite genutzt, um frühzeitig attraktive Immobilien am Investmentmarkt zu sichern (Warehousing). Diese können als Startportfolio für neu aufzulegende Investmentvehikel zu einem späteren Zeitpunkt eingebracht werden. Im Sommer 2021 hat die DIC Asset AG den Uptown Tower in München im Volumen von über 500 Mio. Euro auf die eigene Bilanz genommen. Zum Jahresende 2021 konnten bereits 85 % der Anteile an institutionelle Investoren weiter platziert werden. Auch im Geschäftsjahr 2022 will die DIC Asset AG diese Stärke nutzen und kleine bis mittelgroße Immobilien zum Zwecke des Warehousing ankaufen.

Im Institutional Business ist die Reputation der DIC Asset AG am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als Anbieter von Investmentprodukten mit attraktiver Verzinsung weiter gewachsen, sodass die DIC Asset AG gegenüber institutionellen Investoren als attraktiver Partner mit langem und zuverlässigem Track Record auftreten kann. Die Investorenbasis ist zum Jahresende 2021 auf 165 Investoren angewachsen. Mit dem erweiterten Fokus im Bereich Logistik auch außerhalb Deutschlands und der langjährigen Expertise im Bereich Büroimmobilien sieht die

DIC Asset AG eine anhaltend hohe Nachfrage bei ihren Investoren nach Investmentprodukten, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des auf absehbare Zeit anhaltend niedrigen Zinsumfelds und rechnet daher für 2022 mit steigenden Erträgen aus dem Immobilienmanagement aufgrund des erneut signifikanten Ausbaus der Assets under Management.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2022

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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr litt die Industrie unter Lieferengpässen und konnte daher ihre Produktion trotz anhaltender Nachfrage nicht voll auslasten. Zudem kam es pandemiebedingt zu Beginn und zum Ende des Jahres zu Einschränkungen in der Wirtschaft. Für die deutsche Wirtschaft wird im Jahresverlauf 2022 mit einem kräftigen und dynamischen Wachstum gerechnet, auch wenn rund um den Jahreswechsel 2021/2022 aufgrund der vierten Welle und der Lieferengpässe zunächst mit einer gedämpften Entwicklung zu rechnen ist. Die Störungen der Lieferketten schlugen sich auch in einer gestiegenen Inflationsrate nieder. Allein im Dezember 2021 stiegen Preise für Waren und Dienstleistungen um durchschnittlich 5,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat, im Jahresschnitt um durchschnittlich 3,1 %. Ein wesentlicher Treiber sind stark gestiegene Energiepreise. Durch Anstieg des privaten Konsums, dem Auflösen von Lieferengpässen und Nachholeffekte beim Export und den Unternehmensinvestitionen ist laut ersten Schätzungen führender Ökonomen ein BIP-Wachstum von derzeit rund 4,0 % für 2022 realistisch.

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 2022

Für die Vermietungsmärkte, allen voran die Büovermietungsmärkte, gehen wir für 2022 davon aus, dass sich die in 2021 eingesetzte Erholung weiter fortsetzt. Auch wenn in Zukunft mit einer Zunahme von Home Office bzw. Remote Working zu rechnen ist, ist kein signifikanter Rückgang der Büroflächennachfrage seitens der Unternehmen zu erwarten. Der Wunsch überwiegt, Mitarbeiter wieder im Büro zusammenzubringen, mehr Abstand im Büro zu ermöglichen, die Schaffung von mehr Raum für kooperatives Arbeiten und einen Ort zur Identifikation mit dem eigenen Unternehmen zu bieten. Die Flächennachfrage in 2021 hat dazu geführt, dass zum Jahresende in den Top-7-Standorten eine Leerstandsquote im Mittel von 4,5 % resultierte. Damit liegt Sie um 80 Basispunkte höher als im Vorjahr. Die Entwicklung ist auf die gestiegenen Projektentwicklungsaktivitäten als Reaktion auf den Büroflächenmangel vor Ausbruch der Corona-Pandemie zurückzuführen, die nun mit Zeitverzögerung den Vermietungsmarkt trifft. Für 2022 ist daher mit einer weiteren leichten Steigerung der Leerstandsquote in den Top-7-Standorten auf rund 5 % zu rechnen. Das Niveau ist im historischen Vergleich immer noch sehr niedrig und führt nicht zu signifikanten negativen Mietpreiseffekten. Die Forderung nach neuen Flächenkonzepten, die auch mitunter ESG-Kriterien stärker erfüllen, führt eher zu einem weiteren Mietpreisanstieg. Insgesamt wird für 2022 mit einem Büroflächenumsatz von mehr als 3 Mio. qm gerechnet und somit einem leicht besseren Ergebnis als 2021. Auch im Logistikvermietungsmarkt wird 2022 erneut mit einem hohen Vermietungsumsatz geplant. Ausgehend von einem gegenüber dem Vorjahr um 28 % gestiegenem Flächenumsatz auf 3,7 Mio. qm in den Top-8-Logistikmärkten in Deutschland zum Jahresende 2021 wird auch im Jahr 2022 eine weitere positive Mietentwicklung erwartet, angetrieben durch weitere Zuwächse im Bereich E-Commerce und

„Onshoring“ von Lieferketten. Für die DIC-Gruppe sehen wir in diesem Markt weitere Chance auf hohe Flächenumsätze in unserem betreuten Immobilienportfolio und die weitere Optimierung von wesentlichen Performancekennzahlen wie Vermietungsquoten und Mietwachstum auf Objekt- und Portfolioebene.

Investmentmarkt 2022

Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2021 rund 60,1 Mrd. Euro. Insbesondere das vierte Quartal war mit 21,8 Mrd. Euro das zweitstärkste Abschlussquartal in den letzten zehn Jahren. Die dominierende Asset-Klasse war wie in den Vorjahren Büro, die einen Marktanteil von 51 % erreichte. Auf Platz 2 landete nicht überraschend die stark nachgefragte Asset-Klasse Industrie und Logistik, die aufgrund des Nachfrageüberhangs nur ein Transaktionsvolumen von 9,2 Mrd. Euro erreicht hat und damit einen Marktanteil von 15 %. Für 2022 ist davon auszugehen, dass im Zuge der Optimierung globaler Lieferketten auch in Deutschland wieder mehr Produktion stattfinden wird, zusätzlich zur treibenden Nachfrage aus den Bereichen E-Commerce und Gesundheitswesen. Das Maklerhaus JLL erwartet, dass die global vernetzten Industrieunternehmen sich angesichts der jüngsten Produktionsausfälle wieder mehr strategische Puffer aufbauen, um vorübergehende Lieferkettenunterbrechungen besser zu überstehen. Somit ist mit weiteren Wachstumspotenzialen in der Asset-Klasse Logistik zu rechnen.

In 2022 ist daher mit einer anhaltend hohen Nachfrage zu rechnen, da sich einerseits die Konjunkturerholung durch die angebotsseitige Verknappung von Rohstoffen und Vorzeugnissen verzögert und damit andererseits auch weiterhin mit einer andauernden Niedrigzinspolitik seitens der EZB zu rechnen ist, um die wirtschaftliche Erholung in den Ländern der Eurozone nicht zu gefährden. Weiterhin im Fokus der Anleger stehen Core-Objekte in Top-Lagen. Ergänzt werden die Investmentstrategien aber auch wieder zunehmend durch Core-Plus- oder Value-Add-Immobilien, die gute Aussichten auf die Hebung von Mietpotenzialen haben. Hinzu kommt die Nachfrage nach „grünen“ Immobilien (Green Buildings) oder Immobilien mit „Manage-to-

Green“-Potenzial. Trotz anhaltender Liquidität, hohem Anlagedruck und einem starkem Wettbewerb um Top-Produkte sieht JLL weiterhin keine Anzeichen für eine Preisblase am Investmentmarkt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot in den Asset-Klassen Büro und Logistik. Das führt zu steigenden Mieten und auch zu einer weiteren Renditekompression. Mit Blick auf das Transaktionsvolumen ist wie in den beiden vorangegangenen Krisenjahren laut dem Maklerhaus Colliers erneut mit einem Volumen zwischen 55 und 60 Mrd. Euro zu rechnen. Bei einem überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum 2022 und dem Ausbleiben längerer Lockdowns könnte dies aber auch deutlich überschritten werden.

Auf der Käuferseite ergeben sich aufgrund des stetigen Wachstums des Investorennetzwerks und der Immobilienplattform mit einem erweiterten Angebot an Logistikinvestments weiterhin adäquate Chancen die Bekanntheit und den Marktanteil der DIC-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften im deutschsprachigen Immobilienmarkt und darüber hinaus in den angrenzenden Nachbarländer auszubauen

Geopolitische und wirtschaftliche Situation aufgrund der Russland-Krise

Nach einer über mehrere Monate andauernden Eskalation hat Russland im Februar 2022 in einer groß angelegten militärischen Operation die Ukraine überfallen. Die Generalversammlung der Vereinten Nationen verurteilt die Invasion und fordert die sofortige Einstellung aller militärischen Kampfhandlungen und den Abzug russischer Truppen aus dem ukrainischen Landesgebiet.

Als Reaktion auf den russischen Angriff haben viele Nationen und Organisationen, darunter auch die Bundesrepublik Deutschland und die Europäische Union, gegen Russland, russische Staatsangehörige und russische Unternehmen Sanktionen erlassen. Die Auswirkungen dieser Sanktionen sowie die wachsende Unsicherheit im Zusammenhang mit dem Konflikt, führten bislang zu hohen Kursausschlägen an den Kapitalmärkten und deutlich gestiegenen Rohstoffpreisen. Insbesondere die Energiepreise sind durch die Krise auf ein hohes Niveau angestiegen. Zahl-

reiche Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sind auf der Suche nach Asyl auf dem Weg in die EU.

Die DIC-Gruppe ist nicht unmittelbar vom Russland-Konflikt betroffen, da sich die Geschäftstätigkeit weder auf ukrainisches noch auf russisches Landesgebiet erstreckt. Der Konflikt kann sich indirekt auf die Geschäftstätigkeit der DIC-Gruppe auswirken. Mieter oder Geschäftspartner mit russischen Geschäftsbeziehungen, die Zahlungen aus Russland erhalten, sind durch die Sanktionen vom Geldfluss abgeschnitten. Das kann dazu führen, dass sie im Nachkommen ihrer Zahlungsverpflichtungen an uns beeinträchtigt werden.

Die durch den Konflikt gestiegenen Heiz- und Energiekosten können die operativen Kosten der DIC-Gruppe belasten. Gleichsam belasten die gestiegenen Kosten auch die Liquidität unserer Mieter. Die Beeinträchtigung kann sich sowohl auf die Mietzahlungen an unsere Gruppe beziehen als auch auf die Rückzahlung der abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Die hohe Inflationsrate kann zu hohen Finanzierungskosten für die DIC-Gruppe aufgrund von gestiegenen Zinssätzen führen. Überdies kann die hohe Volatilität am Kapitalmarkt unsere Möglichkeiten zur Kapitalaufnahme dergestalt beeinträchtigen, dass wir kein Kapital mehr zu attraktiven Preisen aufnehmen können und unser Wachstumspotenzial durch möglicherweise gestiegene Kapitalkosten begrenzt wird.

Aufgrund der äußerst dynamischen und unvorhersehbaren politischen und wirtschaftlichen Situation im Zusammenhang mit dem Konflikt, können die Auswirkungen auf die Branche und die Geschäftstätigkeit der DIC-Gruppe nicht genau prognostiziert werden.

Erwartete Entwicklung Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe

Wachstum in allen Geschäftsbereichen – auch international

Ausgehend von dem hohen Transaktionsvolumen auf Ebene der DIC Asset AG im letzten Geschäftsjahr und einem zum Jahresende verwalteten Immobilienvermögen von rund 11,5 Mrd. Euro rechnet die DIC Asset AG für das Jahr 2022 mit einem weiteren Wachstum ihrer Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und erstmalig auch in angrenzenden Nachbarländern durch erste Logistikinvestments außerhalb Deutschlands. Des Weiteren wird sich der Erwerb der Mehrheit an der VIB Vermögen AG ebenfalls positiv auf das Wachstum auswirken,

Seit der erfolgreichen Integration des auf Logistikimmobilien spezialisierten Investment- und Assetmanagers RL Investors GmbH Anfang 2021 konnte die vollkonsolidierte DIC Asset AG wie geplant die Logistikinvestments zum Jahresende 2021 auf einen Anteil von rund 8 % des Marktwerts der gesamten Plattform ausbauen. Der Anteil der Asset-Klasse Büro steht mit 72 % gemessen am Marktwert der gesamten Plattform weiterhin im Fokus. Im Geschäftsjahr 2022 plant die DIC Asset AG mit einem weiter steigenden Ergebnisbeitrag des Segments Institutional Business sowie Wachstum der Assets under Management in beiden Segmenten. Insgesamt wird für 2022 segmentübergreifend mit Transaktionen im Volumen zwischen 1,7 und 2,4 Mrd. Euro geplant. Mittelfristig plant die DIC Asset AG, die Assets under Management auf rund 15 Mrd. Euro über alle Segmente auszubauen.

In 2022 sind weitere Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 1,4 Mrd. bis 1,9 Mrd. Euro geplant. Akquisitionen in einer Spanne von 200 bis 300 Mio. Euro entfallen auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 1,2 Mrd. bis 1,6 Mrd. Euro auf das Institutional Business (Drittgeschäft), die sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln geplant sind.

Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Beteiligungserträgen nach erfolgter Wertschöpfung

Auf den Transaktionsmärkten ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage nicht zuletzt aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und einer weiteren Erholung der Konjunktur zu rechnen. Unter anderem aufgrund der in 2022 anhaltenden Niedrigzinsbedingungen und einer weiteren positiven Mietpreisentwicklung in den Büro- und Logistikmärkten schätzt die DIC Asset AG die Chancen sehr hoch ein, die Potenziale der Immobilien im Commercial Portfolio sowie für Kunden im Institutional Business weiter auszuschöpfen, indem in ausgewählte Immobilien investiert und diese teilweise neu entwickelt und repositioniert werden, Leerstände reduziert, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöht und in Summe dadurch Wertsteigerungen generiert werden, die sich sowohl in den Mieteinnahmen des Commercial Portfolios als auch in den Managementenerträgen aus der Betreuung von Immobilien im Institutional Business widerspiegeln. Ausgewählte Immobilien in allen Segmenten werden zu passenden Gelegenheiten auf den Markt gebracht, um so attraktive Verkaufsgewinne, Beteiligungserträge und Immobilienmanagementgebühren zu realisieren und die von der DIC Asset AG betreuten Portfolios strategisch weiter zu optimieren. Für die institutionellen Investoren können zusätzlich passende Investmentobjekte aus dem eigenen Bestand entwickelt und in die entsprechenden Investmentvehikel weiterplatziert werden.

Für 2022 plant die vollkonsolidierte DIC Asset AG daher mit gezielten Verkäufen über alle Segmente in einem Volumen von rund 300 bis 500 Mio. Euro. Davon entfallen rund 100 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 200 bis 400 Mio. Euro auf das Institutional Business.

Entwicklung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten attraktive Liegenschaften zur Steigerung der Portfolioqualität durch die DIC Asset AG erworben werden. Erfolgreich repositionierte Immobilien und nicht strategische Immobilien wurden unter anderem zur Realisierung der Wertsteigerung und weiteren Portfoliooptimierung verkauft. Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine bis kaum pandemiebedingten Mietausfälle. Durch ein aktives und mieternahes Management konnte die DIC Asset AG die erwarteten Miet-Cashflows insgesamt weiter steigern. Zusätzliche Mieteinnahmen verbuchte die DIC Asset AG durch den Ankauf von Warehousing-Objekten, unter anderem durch den Erwerb des Uptown Towers im Juni 2021. Für das Geschäftsjahr 2022 plant die DIC Asset AG mit weiteren Zukäufen für das Commercial Portfolio und strebt dabei einen weiteren Ausbau des Portfolios an, das zum Bilanzstichtag einen Wert von rund 2,2 Mrd. Euro aufweist. Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung sowie unter Berücksichtigung weiterer bilanzwirksamer Ankäufe und Verkäufe und den Erwerb der VIB Vermögen AG im laufenden Geschäftsjahr rechnet die DIC Asset AG mit steigenden Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 170 bis 180 Mio. Euro.

Entwicklung des Institutional Business der DIC Asset AG

Die Assets under Management im Institutional Business der DIC Asset AG sind 2021 um rund 22% von 7,6 Mrd. Euro auf 9,3 Mrd. Euro angestiegen. Im laufenden Geschäftsjahr werden weitere Immobilien in Höhe von über 0,5 Mrd. Euro übergehen, die bereits in 2021 oder früher für das Institutional Business oder Warehousing erworben wurden. Mit bereits hohen Eigenkapitalzusagen sind zudem die Grundlagen geschaffen, weitere Investments im laufenden Geschäftsjahr zu tätigen. Insbesondere im Bereich Logistik will die DIC Asset AG die DIC-Immobilienplattform weiter ausbauen und strebt Investments auch außerhalb Deutschlands an. Vor diesem Hintergrund rechnet die DIC Asset AG mit einem weiteren 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 2022 plant die DIC Asset AG mit Erträgen aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 105 bis 115 Mio. Euro.

Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2022 der DIC Asset AG

Aufgrund der geplanten Aktivitäten 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 ein Wachstum des operativen Ergebnisses in einer Spanne von 7–11%. Aufgrund der Übernahme der VIB Vermögen AG auf Ebene der DIC Asset AG rechnet diese für die Funds from Operations mit einer Spanne von 130 bis 136 Mio. Euro im Jahr 2022.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die Prognose berücksichtigt kein anorganisches Wachstum, beispielsweise durch den Erwerb oder die Übernahme von Unternehmen
- Anhaltend hohe Impfquote der Bevölkerung gegen Covid-19 in Deutschland, auch gegen zukünftige Virusvarianten
- Kein Ausbruch neuer bisher unbekannter Pandemien, die zu weiteren Verschärfungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens führen
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf
- Es tritt keine Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf
- Die deutsche Wirtschaft setzt ihre Erholung von der Corona-Pandemie weiter fort und erreicht ein Wirtschaftswachstum von 3,5–4%
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant
- Der Vermietungsmarkt und die -umsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2022 sehen keine Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr und erreichen das Normalniveau der Vorjahre vor Ausbruch der Corona-Pandemie
- Es tritt kein weiterer unerwarteter starker Anstieg der Inflation auf
- Es findet keine abrupte Abkehr oder nur moderate Anpassung der EZB von der Politik des günstigen Geldes statt
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirkt
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen, regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten und zu massiven monetären Auswirkungen führen

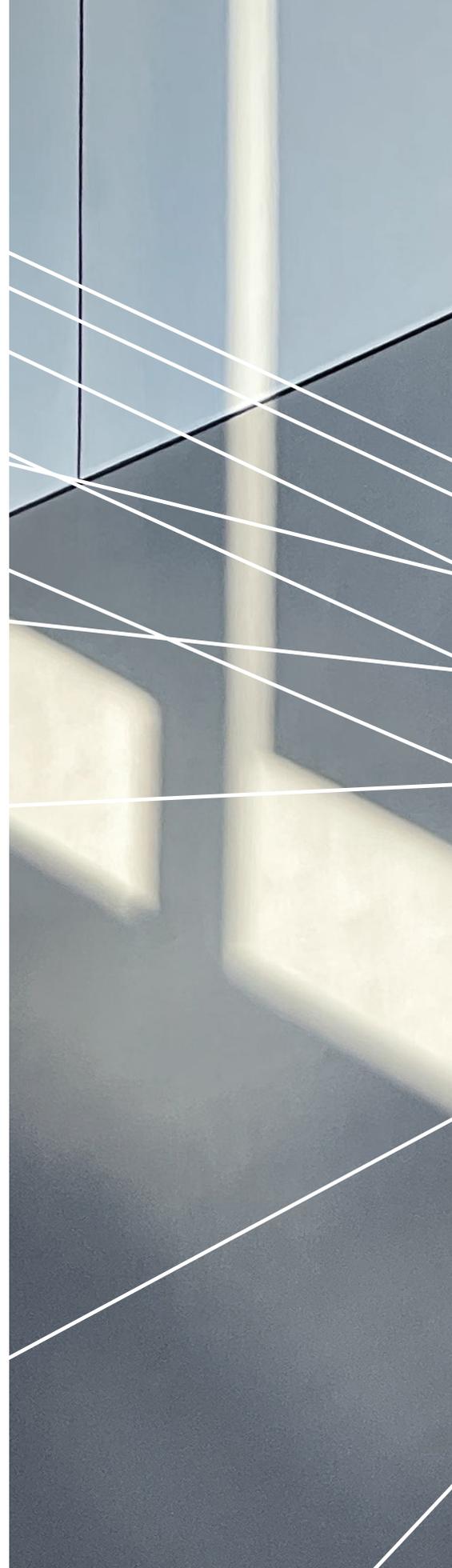
Wir verzichten auf eine konkrete Prognose des Gruppenergebnisses. Die genaue Höhe des Gruppenergebnisses ist unter anderem sehr stark davon abhängig, ob wir Immobilien aus unseren Unternehmens- und Projektbeteiligungen mit Mehrheits- oder Minderheitsanteilen zu- oder verkaufen können.

SONSTIGE ANGABEN

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 2021 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2021

Aktiva in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.474	26.153
Geschäfts- oder Firmenwerte	289.716	294.963
	342.190	321.116
Sachanlagen		
Grundstücke und Gebäude	1.751.074	1.622.131
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.134	1.164
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	66.425	31.400
	1.818.633	1.654.695
Finanzanlagen		
Beteiligungen	73.036	27.509
Anteile an assoziierten Unternehmen	258.334	158.242
	331.370	185.751
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	0	383.219
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.683	32.284
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	80.436	67.171
Sonstige Vermögensgegenstände	295.430	90.889
	405.549	190.344
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	20.875	30.647
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	552.436	382.996
Rechnungsabgrenzungsposten		
	15.129	9.546
Aktive latente Steuern	27.419	30.471
	3.513.601	3.188.785

Passiva in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital	95.263	93.140
Anteile anderer Gesellschafter	727.152	742.590
	878.071	891.386
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	32.974	27.777
Sonstige Rückstellungen	63.640	58.256
	96.614	86.033
VERBINDLICHKEITEN		
Unternehmensanleihen	736.510	334.069
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.548.280	1.268.680
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	335.119
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.997	1.701
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	129.924	129.972
Sonstige Verbindlichkeiten	82.984	99.997
	2.501.695	2.169.538
Rechnungsabgrenzungsposten	6.580	5.044
Passive latente Steuern	30.641	36.784
	3.513.601	3.188.785

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	01.01.2021 -31.12.2021	01.01.2020 -31.12.2020
Umsatzerlöse	225.667	203.698
Sonstige betriebliche Erträge	52.986	45.236
Gesamtleistung	278.653	248.934
Materialaufwand	-41.572	-37.487
Rohergebnis	237.081	211.447
Personalaufwand	-38.096	-30.280
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-63.215	-58.458
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-71.530	-53.234
Betriebsergebnis	64.240	69.475
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.295	5.804
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	9.903	19.820
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-57.926	-39.330
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	22.512	55.769
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.054	-10.020
Sonstige Steuern	-118	166
Gruppenjahresüberschuss	18.340	45.915
Gewinnanteile Minderheiten	13.876	38.775
Gewinnanteile Gruppenaktionäre	4.464	7.140

KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	01.01.2021 -31.12.2021	01.01.2020 -31.12.2020
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Gruppenergebnis vor Zinsen	69.971	79.441
Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien	-23.766	-32.000
Abschreibungen und Amortisation	63.215	58.458
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-6.881	-1.877
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-3.428	-3.001
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	99.111	101.021
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	130.737	116.324
Erhaltene Dividenden	0	7.500
Erwerb und Investitionen in und von Immobilien	-327.755	-202.409
Investitionen/Veräußerung in/von Beteiligungen	-353.091	1.899
Investition in Unternehmenserwerbe	-36.194	0
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	138	0
Investitionen in Projektentwicklungen	0	-20.622
Einzahlungen aus Projektentwicklungen	44.507	0
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-655	-574
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-542.313	-97.882
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlung aus Eigenkapitalzuführungen	12.339	122.234
Einzahlungen aus Anleihen-/Schuldscheinbegebung	680.000	0
Einzahlungen aus Darlehen	725.376	189.010
Erhaltene Zinsen	1.303	85
Gezahlte Zinsen	-35.037	-33.797
Rückzahlung von Darlehen und Anleihen	-728.863	-239.573
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-11.869	-2.701
Gezahlte Dividenden	-33.819	-28.048
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	609.430	7.210
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	3.212	4.734
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	166.228	10.349
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	382.996	367.913
Finanzmittelfonds am Periodenende	552.436	382.996

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
zum 31. Dezember 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Gruppen- eigenkapital	Gruppenaktio- nären zustehen- des Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
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
Gruppenjahresüberschuss			4.464	4.464	13.876	18.340
Ausschüttungen 2020			-2.341	-2.341	-43.818	-46.159
Erwerb zusätzlicher Anteile					15.163	15.163
Verkauf von Anteilen					-659	-659
Stand am 31. Dezember 2021	46.801	8.855	95.263	150.919	727.152	878.071

ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2021 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

I. Allgemeine Angaben

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: „Deutsche Immobilien Chancen“), eingetragen in das 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. 34,6% 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 Gruppenabschluss 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.

Die DIC Asset AG hat Anfang 2021 die Anteile an der RLI Investors GmbH („RLI“) übernommen. Die RLI setzte sich zum Erwerbszeitpunkt aus einer Muttergesellschaft und einer Tochtergesellschaft zusammen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. Januar 2021 vorgenommen.

Aufgrund des Erwerbs der RLI im Januar 2021 ist ein Vorjahresvergleich der Zahlen nur eingeschränkt möglich.

Für den Erwerb von 100% der Anteile an der RLI 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 Aktiva in Höhe von 2,4 Mio. Euro, immaterielle Vermögenswerte von rund 33,8 Mio. Euro und kurz- und langfristige Passiva von 12,4 Mio. Euro. Das erworbene Nettovermögen betrug somit 23,8 Mio. Euro.

Aus der Gegenüberstellung der Summe aus übertragener Gegenleistung und dem Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen mit dem erworbenen Neubewerteten Reinvermögen der RLI resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert von 12.350 TEUR. Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien, insbesondere den Zugang zu einer breiteren Investorenbasis und die erweiterte Produktpalette für das Immobiliensegment Logistik sowohl im Institutional Business als auch im Commercial Portfolio 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. 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). 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
- GEG: 15 Jahre
- RLI: 10 Jahre

Die voraussichtliche Nutzungsdauer des im Rahmen des RLI-Erwerbs erworbenen Firmenwertes wird aufgrund der übernommenen Mitarbeiter bzw. Vertragslaufzeiten sowie des Lebenszyklus der erworbenen Produkte auf 10 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.

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	35.851
Zugänge	12.350	33.927
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten 31.12.	368.769	69.778
Abschreibungen 01.01.	61.456	9.698
Zugänge	17.597	7.606
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	79.053	17.304
Buchwerte 01.01.	294.963	26.153
Buchwerte 31.12.	289.716	52.474

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

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau
Anschaffungskosten 01.01.	1.739.478	4.389	31.400
Zugänge	292.612	625	35.143
Umgliederung	118	0	-118
Abgänge	-148.522	0	0
Anschaffungskosten 31.12.	1.883.686	5.014	66.425
Abschreibungen 01.01.	117.347	3.225	0
Zugänge	37.358	655	0
Abgänge	-22.093	0	0
Abschreibungen 31.12.	132.612	3.880	0
Buchwerte 01.01.	1.622.131	1.164	31.400
Buchwerte 31.12.	1.751.074	1.134	66.425

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Beteiligungen	Anteile an assoziierten Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	27.509	158.242
Zugänge	45.527	111.359
Umgliederung	0	0
Abgänge	0	-11.267
Anschaffungskosten 31.12.	73.036	258.334
Abschreibungen 01.01.	0	0
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	0	0
Buchwerte 01.01.	27.509	158.242
Buchwerte 31.12.	73.036	258.334

Der Zugang innerhalb der Beteiligungen ist im Wesentlichen auf der im Geschäftsjahr erworbenen Beteiligung an der VIB Vermögen AG zurückzuführen.

Der Anstieg der Anteile an assoziierten Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus den verbleibenden Anteilen aus dem Ankauf des Uptown Towers in München (99.199 TEUR) sowie dem Erwerb von 25% der Realogis Holding

GmbH im Rahmen der RLI-Transaktion (8.698 TEUR). Die Abgänge in den assoziierten Unternehmen resultieren insbesondere aus den At-Equity-Fortschreibungen bei den Spezial-Sondervermögen (8.337 TEUR).

In den Anteilen an assoziierten Unternehmen sind folgende Anteile an Spezial-Sondervermögen i.S.d. KAGB 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 7.257 TEUR (2020: 11.920 TEUR), der Zeitwert 9.331 TEUR (2020: 18.374 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 4.954 TEUR (2020: 4.383 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 10.001 TEUR (2020: 10.001 TEUR), der Zeitwert 14.099 TEUR (2020: 13.374 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 477 TEUR (2020: 378 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 2,0% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 1 TEUR (2020: 1 TEUR), der Zeitwert 1 TEUR (2020: 1 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 0 TEUR (2020: 0 TEUR).
- Der Fonds „DIC Office Balance IV“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 1,6% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 3 TEUR (2020: 3 TEUR), der Zeitwert 4 TEUR (2020: 4 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 0 TEUR (2020: 0 TEUR).
- Der Fonds „DIC Office Balance V“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 0,9% beteiligt. Der Buch-

wert der Anteile des Fonds beträgt 1 TEUR (2020: 1 TEUR), der Zeitwert 1 TEUR (2020: 1 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 0 TEUR (2020: 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 3,5% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 1 TEUR (2020: 2 TEUR), der Zeitwert 1 TEUR (2020: 2 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 0 TEUR (2020: 0 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 (26,0 Mio. Euro, Vorjahr: 25,6 Mio. Euro).

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen aus dem Vorjahr betrifft die unfertigen Bauteile der Projektentwicklung MainTor.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Kautionen in Höhe von 5.286 TEUR (2020: 5.264 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 1.550 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 15.129 TEUR (2020: 9.546 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 5.408 TEUR (2020: 2.712 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

6. Eigenkapital

■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2020: 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 2021 aus.

■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2020: 8.855 TEUR).

■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich insbesondere infolge der durchgeführten Ausschüttung an die Minderheiten von 742.590 TEUR auf 727.152 TEUR reduziert.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Ausstehende Rechnungen	26.137	28.108
Tantieme	6.492	4.875
Abschlussprüfung	677	604
Urlaubsrückstellung	1.322	963
Übrige sonstige Rückstellungen	29.012	23.706
	63.640	58.256

In den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sind u.a. die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, noch nicht bezahlte Beraterkosten und sonstige Dienstleistungen enthalten. 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 mit Restlaufzeit in Jahren		
		<1 Jahr	1 bis 5 Jahre	>5 Jahre
Unternehmensanleihe	736.510	186.510	550.000	0
2020	334.069	4.069	330.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.548.280	208.424	668.681	671.175
2020	1.268.680	476.165	350.000	442.515
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0
2020	335.119	335.119	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.997	3.997	0	0
2020	1.701	1.701	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	129.924	129.924	0	0
2020	129.972	129.972	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	82.984	31.251	4.314	47.419
2020	99.997	53.172	0	46.825
Gesamt	2.501.695	560.106	1.222.995	718.594
2020	2.169.538	1.000.198	680.000	489.340

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen andere strategische Finanzierungen mit 58.249 TEUR (2020: 63.527 TEUR). Das Optionsrecht der Wandelanleihe ist zum 31. Dezember 2021 ausgelaufen. Die sonstigen Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 60.000 TEUR (2020: 71.703 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 01.01.2021	Veränderung	Stand 31.12.2021
Aktive latente Steuern	30.471	-3.052	27.419
Passive latente Steuern	36.784	-6.143	30.641

VII. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2021 -31.12.2021	01.01.2020 -31.12.2020
Vermietung und Verpachtung	135.320	124.909
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	90.347	78.789
	225.667	203.698

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen und Kostenweiterbelastungen.

3. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen umfasst im Wesentlichen die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen.

4. Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2021 -31.12.2021	01.01.2020 -31.12.2020
Löhne und Gehälter	33.894	27.051
Soziale Abgaben	4.202	3.229
	38.096	30.280

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	01.01.2021 -31.12.2021	01.01.2020 -31.12.2020
Gruppenjahresüberschuss	18.340	45.915
Zinsaufwand	57.926	39.330
Zinsertrag	-6.295	-5.804
Gruppenergebnis vor Zinsen	69.971	79.441

IX. Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung

Der im Jahresabschluss der Gruppenmuttergesellschaft ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 4.069 TEUR sowie die Gewinnrücklagen in Höhe von 62.500 TEUR unterliegen keiner Ausschüttungssperre.

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	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
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WINX Verwaltungs GmbH
Mietbürgschaft	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Anteilskaufverpflichtung	RAG-Stiftung
Anteilskaufverpflichtung	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Patronatserklärung	BNP Paribas + Hansainvest Hanseatische Investment GmbH

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

Grund	Betrag in TEUR
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30
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
Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000
Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000
Mietbürgschaft aus Mietverhältnis	285
Vorzugsgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000
Vorzugsgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000
Bauvorhaben Opera Offices NEO	1.800
Bauvorhaben Opera Offices NEO	140
Veräußerung von Anteilen im Rahmen eines Club Deals	16.000

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 2021 und 2022 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 15,9 Mio. Euro (2020: 26,2 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 262,9 Mio. Euro (2020: 174,4 Mio. Euro).

3. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 306 (2020: 272) Mitarbeiter.

Portfoliomanagement, Investment, Fonds	46
Asset- und Propertymanagement	192
Konzernmanagement, Administration	68
Gesamt	306

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 2021 und 2020 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2021	2020
Abschlussprüfungen	518	578
Andere Bestätigungsleistungen	39	39
Sonstige Leistungen	131	167
Gesamt	688	784

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Wege eines freiwilligen öffentlichen Teilangebots wurde die Mehrheit der ausstehenden Aktien der VIB Vermögen AG zum 1. April 2022 erworben. Die DIC-Gruppe hält rund 60% der derzeit ausgegebenen VIB-Aktien. Die DIC-Gruppe wird die VIB Vermögen AG somit ab dem 2. Quartal 2022 im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Gruppenabschluss einbeziehen.

Ende Januar 2022 fand die Beurkundung eines Ankaufs einer Immobilie für das Segment „Commercial Portfolio“ statt. Die Fertigstellung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll 2023 stattfinden.

Ende März 2022 fand die Beurkundung eines Ankaufs von drei Immobilien für das Segment „Institutional Business“ statt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll im zweiten Quartal 2022 erfolgen.

Im Februar 2022 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei im Jahr 2021 angekauften Immobilien für das Segment „Institutional Business“ statt.

Im März 2022 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einer im Jahr 2021 verkauften Immobilie aus dem Segment „Commercial Portfolio“ statt.

Im März 2022 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einer im Jahr 2021 verkauften Immobilie aus dem Segment „Institutional Business“ statt.

Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Nach einer über mehrere Monate andauernden Eskalation hat Russland im Februar 2022 in einer groß angelegten militärischen Operation die Ukraine überfallen. Die Generalversammlung der Vereinten Nationen verurteilt die Invasion und fordert die sofortige Einstellung aller militärischen Kampfhandlungen und den Abzug russischer Truppen aus dem ukrainischen Landesgebiet.

Als Reaktion auf den russischen Angriff haben viele Nationen und Organisationen, darunter auch die Bundesrepublik Deutschland und die Europäische Union, gegen Russland, russische Staatsangehörige und russische Unternehmen Sanktionen erlassen. Die Auswirkungen dieser Sanktionen sowie die wachsende Unsicherheit im Zusammenhang mit dem Konflikt führten bislang zu hohen Kursschwüngen an den Kapitalmärkten und deutlich gestiegenen Rohstoffpreisen. Insbesondere die Energiepreise sind durch die Krise auf ein hohes Niveau angestiegen. Zahlreiche Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sind auf der Suche nach Asyl auf dem Weg in die EU.

Die DIC-Gruppe ist nicht unmittelbar vom Russland-Konflikt betroffen, da sich die Geschäftstätigkeit weder auf ukrainisches noch auf russisches Landesgebiet erstreckt. Der Konflikt kann sich indirekt auf die Geschäftstätigkeit der DIC-Gruppe auswirken. Mieter oder Geschäftspartner mit russischen Geschäftsbeziehungen, die Zahlungen aus Russland erhalten, sind durch die Sanktionen vom Geldfluss abgeschnitten. Das kann dazu führen, dass sie im Nachkommen ihrer Zahlungsverpflichtungen an uns beeinträchtigt werden.

Die durch den Konflikt gestiegenen Heiz- und Energiekosten können die operativen Kosten der DIC-Gruppe belasten. Gleichsam belasten die gestiegenen Kosten auch die Liquidität unserer Mieter. Die Beeinträchtigung kann sich sowohl auf die Mietzahlungen an unsere Gruppe beziehen als auch auf die Rückzahlung der abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Die hohe Inflationsrate kann zu hohen Finanzierungskosten für die DIC-Gruppe aufgrund von gestiegenen Zinssätzen führen. Überdies kann die hohe Volatilität am Kapitalmarkt unsere Möglichkeiten zur Kapitalaufnahme dergestalt beeinträchtigen, dass wir kein Kapital mehr zu attraktiven Preisen aufnehmen können und unser Wachstumspotenzial durch möglicherweise gestiegene Kapitalkosten begrenzt wird.

Aufgrund der äußerst dynamischen und unvorhersehbaren politischen und wirtschaftlichen Situation im Zusammenhang mit dem Konflikt, können die Auswirkungen auf die Branche und die Geschäftstätigkeit der DIC-Gruppe nicht genau prognostiziert werden.

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/investorrelations/corporate-governance/entsprechenserklärung/>“ 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 Jan Schlüter, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärztesversorgung
- Herr Johannes von Hebel, Künzelsau, Vorstandsvorsitzender, Sparkasse Erlangen

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 170 TEUR (2020: 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 25. April 2022



Thomas Grimm

Einbezogene Unternehmen

Anlage 1 zum Anhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2021

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	34,6	DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße, GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Stuttgart I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Public Infrastructure IV, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
RLI Investors GmbH, München	100,0*	DIC Objekt Offenbach Unite GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Erste Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Halle Weststraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Zweite Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Mörfelden GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Rodgau GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Development Services GmbH, Frankfurt am Main	100,0*		
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main	100,0*		

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Equity Participation Fund I, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Erste München GmbH & Co. geschl. Inv. KG, Frankfurt am Main	100,0*
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Triforum FinCo. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Development GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Metropolregion Rhein-Main, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Portfolio 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*
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0*

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
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 & Co. KG, 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	99,7*
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	97,5*
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
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 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 & Co. KG, 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*

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC FF Südwest Portfolio GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Services Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 3 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	70,6
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
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	50,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (Stimmrechte)	50,0
TTL Real Estate Mezzanine GmbH, Frankfurt am Main	50,0
TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0
DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,9

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

PRÜFUNGSVERMERKE DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

**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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 unabhängigen Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Gruppenabschluss abzugeben. Wir haben unsere Prüfung des Gruppenabschlusses unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung des 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 Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Abschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis 31. Dezember 2021 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 Abschlussprüfers richtet sich ausschließlich an die Gesellschaft. Unserer Tätigkeit liegen – auch im Verhältnis zu Dritten – die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Nach § 9 (2) der Allgemeinen Auftragsbedingungen ist unsere Haftung auf einen Betrag von EUR 4 Mio. beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte.

Nürnberg, den 25. April 2022

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 2021 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 sowie bauliche Abschluss der Projektentwicklungen MainTor in Frankfurt am Main. 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 2021 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 2022 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2021. 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 Mai 2022 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 2021.

Frankfurt am Main, im Mai 2022

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender



VORSTAND

Thomas Grimm, 52

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

Neue Mainzer Straße 20 ▪ MainTor
60311 Frankfurt am Main

www.dic-ag.de

© Mai 2022

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.