



DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN



KENNZAHLEN

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

in Mio. Euro	2019	2018	Δ
Umsatzerlöse	176,0	157,6	12%
Gesamtleistung	295,1	201,4	47%
EBITDA	190,2	94,4	>100%
Betriebsergebnis	142,7	55,4	>100%
Gruppenergebnis	102,7	40,6	>100%
Eigenkapital	763,8	704,9	8%
Eigenkapitalquote ⁽¹⁾ in %	26,3	25,8	2%
Bilanzsumme	3.086,5	2.917,8	6%

(1) unter Berücksichtigung langfristiger Darlehen

INHALT

■	VORWORT	2
■	GRUPPENLAGEBERICHT	4
■	Grundlagen der Gruppe	4
■	Wirtschaftsbericht	10
	Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gruppe	10
	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	12
	Geschäftsverlauf	16
	Mitarbeiter	30
	Finanzinformationen	32
■	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	37
■	Nachtragsbericht und sonstige Angaben	56
■	GRUPPENABSCHLUSS	57
	Bilanz	58
	Gewinn- und Verlustrechnung	60
	Kapitalflussrechnung	61
	Eigenkapitalveränderungsrechnung	62
	Anhang	63
■	PRÜFUNGSVERMERKE DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS	80
■	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	82



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

Prof. Dr. Gerhard Schmidt,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Was hat Bestand, wenn sich realwirtschaftliche Bulletins täglich ändern? – Die Corona-Pandemie und mit ihr kurzfristig eingeleitete regulatorische Maßnahmen bedeuten einen Stresstest für alle Wirtschaftsakteure und Unternehmensmodelle. Wir legen Ihnen in dieser dynamischen Lage unseren Jahresbericht 2019 mit einem ausgezeichneten Gruppenergebnis vor.

Vor dem Hintergrund der Corona-Sondersituation kommen wir mit der Vorlage unseres Gruppenabschlusses für 2019 nicht nur einer formalen Pflicht nach. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir wichtige Weichen für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe stellen und haben zum Umbau unseres Beteiligungsportfolios einen guten Zeitpunkt genutzt.

Hinter dem von 40,6 Mio. Euro auf 102,7 Mio. Euro stark gestiegenen Gruppenergebnis stand die Entscheidung, Marktchancen zu ergreifen und konsequent auf ein aktives Management in einem gut diversifizierten Zwei-Säulen-Modell zu setzen:

- Den Auftakt dazu machten wir im ersten Halbjahr 2019, indem wir gemeinsam mit unserem Investmentpartner Kohlberg, Kravis & Roberts (KKR) einen Verkaufsprozess für die GEG German Estate Group, kurz GEG, angestoßen haben. An der GEG, die sich zu einer transaktionsstarken Investment-Plattform für Landmark-Immobilien entwickelt hat, war KKR als Gründungsaktionärin mit 25% beteiligt; 75% waren im Besitz der TTL Real Estate GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe einen Anteil von 50% hält.
- Den Zuschlag erhielt die DIC Asset AG, die kurz zuvor mit dem Verkauf der TLG-Beteiligung wesentliche Mittel zum strategischen Ausbau ihrer eigenen Management-Plattform mobilisiert hatte. Für einen Kaufpreis von rund 225 Mio. Euro, die komplett aus Barmitteln entrichtet wurden, erwarb die DIC Asset AG Mitte des Jahres die GEG zur schnellen Integration in ihr dynamisches institutionelles Geschäft.

An der erfolgreichen Integration der GEG in die DIC Asset AG, deren solide aufgestelltem Zwei-Säulen-Modell aus eigener Bestandsbewirtschaftung und Assetmanagement für institutionelle Investoren sowie wesentlich gestärkten Synergien im Asset-, Portfolio- und Propertymanagement partizipieren wir weiterhin.

Thomas Grimm,
Vorstand



Die börsennotierte DIC Asset AG, an der wir als Ankeraktionär maßgeblich beteiligt sind, hat 2019 nach Integration der GEG ein operatives Rekordergebnis eingefahren und ihre Marktposition deutlich ausgebaut:

- Das konsolidierte Gesamtvolumen der Assets under Management beträgt rund 7,6 Mrd. Euro. Die DIC Asset AG repräsentiert damit eine der führenden Gewerbeimmobilieninvestment-Gesellschaften am deutschen Markt.
- Der FFO stieg von 68,0 Mio. Euro auf das Rekordergebnis von 95,0 Mio. Euro. Die Gesellschaft hat die Dividende auf 66 Cent je Aktie erhöht und bekräftigte ihren Dividendenvorschlag auch vor dem Hintergrund des zwischenzeitlichen Corona-Impacts.
- Das Immobilienportfolio der DIC Asset AG ist dank einer hohen Gewichtung von langfristig vermieteten Büroimmobilien, Infrastrukturobjekten und bedeutenden Nutzern der öffentlichen Hand gegen kurzfristige Konjunktur-Schocks sehr weitgehend geimpft.

Auch wenn die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie derzeit noch nicht exakt bezifferbar sind und die Transaktionsdynamik vorübergehend gebremst wird, sind wir mit unserer Beteiligung am integrativen Management-Modell der DIC Asset AG gut aufgestellt. Gleichzeitig verfügen wir nun über zusätzliche Mittel, um Chancen zu ergreifen. Die sorgfältige Prüfung solcher Chancen sehen wir als spannende, anspruchsvolle Aufgabe in der vor uns liegenden Zeit.

Wir danken Ihnen, unseren Aktionären und Geschäftspartnern, für Ihr Vertrauen und die Unterstützung – und den Mitarbeitern unserer Gruppe und in unseren Beteiligungsunternehmen für ihr herausragendes Engagement.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –

Thomas Grimm
– Vorstand –

GRUPPENLAGEBERICHT



GRUNDLAGEN DER GRUPPE

ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

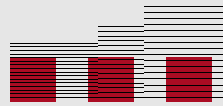
Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Kürze

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

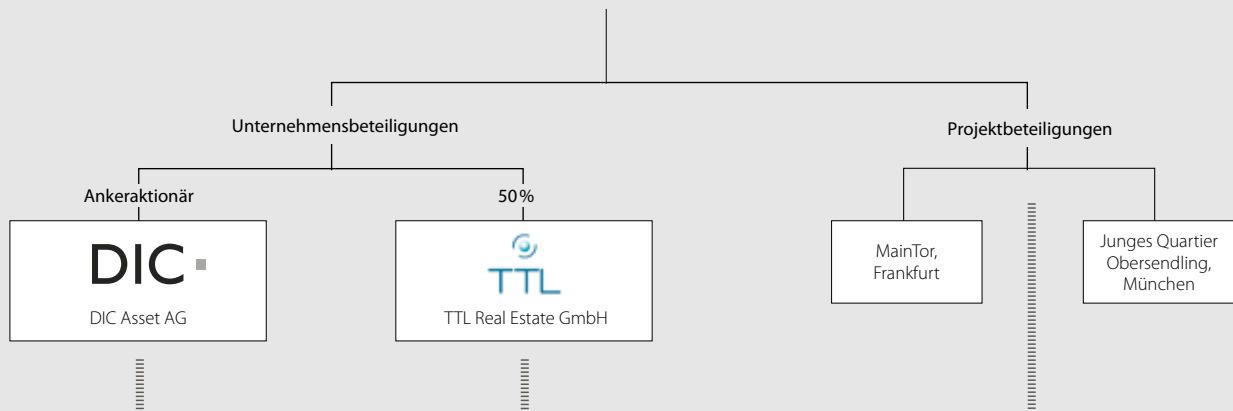


- Die Unternehmensgruppe agiert in mehreren Geschäftsfeldern: Über ihre Beteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG investiert sie in Bestandsimmobilien, die laufende, langfristig gesicherte Mieteinnahmen erwirtschaften, und in eine wachsende Immobilienmanagement-Plattform zum weiteren Ausbau des Fonds- und Drittgeschäfts im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Die DIC Asset AG hat 2019 den Ausbau der Geschäftsbasis und Marktposition wesentlich durch zwei strategische Transaktionen vorangetrieben: Der Ende 2018 vereinbarte Verkauf der TLG-Beteiligung wurde im ersten Halbjahr 2019 planmäßig abgeschlossen. Die freigesetzten Mittel aus den beiden Teilverkäufen in Höhe von rund 376 Mio. Euro hat die DIC Asset AG unverzüglich reinvestiert: Für einen Kaufpreis von ca. 225 Mio. Euro, der komplett aus Barmitteln entrichtet wurde, hat die DIC Asset AG mit Vertrag vom 5. Juni 2019 den Immobilieninvestment- und -Assetmanager GEG German Estate Group, kurz GEG, erworben. Mit der Übernahme hat die DIC Asset AG ihre institutionelle Investorenbasis um Kapitalgeber erweitert, die über die GEG seinerzeit in 23 Objekten, Fonds, Club Deals und Individualmandaten investiert waren. Verkäuferinnen der GEG waren zu 75% die TTL Real Estate GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe einen Anteil von 50% hält, und zu 25% die US-amerikanische Investmentgesellschaft Kohlberg, Kravis & Roberts (KKR). Seit dem Erwerb durch die DIC Asset AG beinhaltet der Gruppenabschluss nunmehr auch das operative Geschäft der GEG. Durch den Erwerb sind auf Ebene der DIC Asset AG zwei gleichberechtigte Geschäftssegmente entstanden: Das Commercial Portfolio, das den Eigenbestand an Immobilien beinhaltet und zuverlässig stabile Cashflows in Form von Mieteinnahmen erwirtschaftet, und das Institutional Business, in dem die DIC Asset AG maßgeschneiderte Immobilieninvestmentprodukte für institutionelle Investoren anbietet und Erträge aus dem Immobilienmanagement generiert.
- Über die 50%-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH beteiligt sich die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe an börsennotierten und dividendenstarken Immobilienunternehmen. TTL Real Estate erlöste über den Verkauf ihrer GEG-Anteile einen Nettomittelzufluss von rd. 165 Mio. Euro. Die Mittelzuflüsse verwendete die TTL Real Estate unter anderem für einen Aufbau eines 7%-igen Anteils (Stand Januar 2020) an der DIC Asset AG. Darüber hinaus hält die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe weitere Projektbeteiligungen in Joint-Venture-Investments und Projektentwicklungen.
- Das aktuelle konsolidierte Gesamtvolumen der Immobilienanlagen beträgt rund 7,6 Mrd. Euro und macht die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu einer der führenden deutschen Gewerbeimmobiliengesellschaften. Der gesamte Immobilienbestand erwirtschaftet annualisierte Mieteinnahmen von rund 299 Mio. Euro.
- Insgesamt beschäftigt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zum Jahresende 247 Mitarbeiter. Davon arbeiten 145 Mitarbeiter im Immobilienmanagement der DIC Asset AG, das mit sieben Büros im gesamten deutschen Immobilienmarkt und an unseren Immobilienstandorten präsent ist. Rund 34 Immobilienexperten arbeiten im Portfoliomanagement, Investment und Fonds. Weitere rund 68 Mitarbeiter sind im Gruppenmanagement und der Administration beschäftigt.

Organisationsstruktur



DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN



DIC ASSET AG

- Commercial Portfolio: kontinuierliche Mieteinnahmen aus direkten Immobilieninvestments
- Institutional Business: Erträge aus der Strukturierung und dem Management von Investmentprodukten
- Verantwortliche Betreuung der Bestandsimmobilien und der Investmentprodukte durch Immobilienmanagement-Plattform DIC Onsite

TTL REAL ESTATE GMBH

- Beteiligung an börsennotierten dividendenstarken Immobilienunternehmen
- 7%-Beteiligung an DIC Asset AG (per 31.12.2019: ca. 5%)

PROJEKTBETEILIGUNGEN

Projektentwicklungen

- Attraktive Projektentwicklungen im höherwertigen Segment
- Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung

Joint-Venture-Investments

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

EIGENES IMMOBILIEN-MANAGEMENT IN DER GRUPPE

- Sieben Büros mit 145 erfahrenen Immobilienprofis
- Hohe Präsenz im gesamten deutschen Gewerbeimmobilienmarkt
- Erfolgreiche kontinuierliche Vermietungsleistungen

Unternehmensstruktur

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

Die Unternehmensbeteiligungen der Gruppe erwirtschaften einerseits mit ihren Bestandsimmobilien (Commercial Portfolio) laufende langfristig gesicherte Mieteinnahmen. Die Immobilien werden nach spezifischen Objektzielen durch ein eigenes Immobilienmanagement betreut und optimiert, durch Entwicklungen sowie Redvelopments im Wert gesteigert und bei sich ergebenden günstigen Marktbedingungen nach vollzogener Wertschöpfung verkauft. Daneben erwirtschaftet die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe nach Zusammenlegung der bisherigen Segmente der DIC Asset AG Funds und Other Investments mit dem institutionellen Investmentgeschäft der GEG Gebühren aus der Tätigkeit als Initiator und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren (Institutional Business). Darüber hinaus treten wir in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielen aus Minderheitsbeteiligungen eigene Beteiligungserträge. Über die TTL Real Estate GmbH erzielt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe Dividendenerträge und Zinseinnahmen.

DIC ASSET AG

- Eigene Asset- und Propertymanagement- und Development-Plattform mit deutschlandweit sieben Büros, ermöglicht Ausbau der Immobilienmanagement-Dienstleistung für Dritte
- Commercial Portfolio mit cashflow-orientierten direkten Immobilieninvestments
- Segment Institutional Business mit Erträgen aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln – Pool Funds, Club Deals und Individualmandaten – für nationale und internationale institutionelle Investoren

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

Das diversifizierte Geschäftsmodell mit mehreren Ertragssäulen macht uns unabhängig von Marktzyklen und erschließt laufend Chancen zur Renditeoptimierung. Dabei sorgt unser ausgeprägtes Finanzierungs- und Strukturierungs-Know-how für Umsetzungsgeschwindigkeit und Gestaltungssicherheit bei Transaktionen und Beteiligungen. Das Geschäftsjahr 2019 schloss die DIC Asset AG mit einem operativen Rekordergebnis (Funds from Operations, FFO) von 95 Mio. Euro ab. Dies ist ein signifikanter Ergebnisanstieg von 40% gegenüber dem Vorjahr.

Komplementäre Ertrags- und Investmentstruktur: durchgängig profitables Geschäftsmodell

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

■ Commercial Portfolio

Im Segment Commercial Portfolio (1,9 Mrd. Euro) agiert die DIC Asset AG als Eigentümer und Bestandshalter. Damit generieren wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen und nutzen Wertsteigerungspotenziale durch aktives Vermietungsmanagement sowie durch Entwicklung und Neupositionierung von Bestandsobjekten.

Zum aktiven Assetmanagement gehören Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten, mit denen die DIC Asset AG ihr Portfolio optimiert und Gewinne realisiert.

■ Institutional Business

Im Segment Institutional Business (5,7 Mrd. Euro), in dem die erworbene GEG gebündelt wurde, erwirtschaftet die DIC Asset AG Erträge aus der Strukturierung und dem Management von Investmentprodukten mit attraktiven Ausschüttungsrenditen für nationale und internationale institutionelle Investoren, sowohl mit als auch ohne eigene Kapitalbeteiligung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Für die von der DIC Asset AG strukturierten Pool Funds, Club Deals und Individualmandate erbringt sie als Dienstleister das Transaktions-, Asset- und Propertymanagement sowie Development-Leistungen.

Damit erzielen wir über den gesamten Immobilienlebenszyklus kontinuierliche laufende Managementerträge wie auch transaktions- und performanceorientierte Erträge.

Die Ertragsströme aus den zwei sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen

PROJEKT BETEILIGUNGEN

Nachdem in den Vorjahren alle Joint-Venture-Immobilien veräußert wurden, fand für die letzte Joint-Venture-Immobilie, das „Junge Quartier Obersendling“, planmäßig im November 2019 der Übergang an einen vom Institutional Business verwalteten Spezialfonds statt. Die Fertigstellung des WINX-Towers auf dem MainTor-Areal ist für das Jahr 2020 geplant. Damit werden wir im Jahr 2020 unsere Joint Ventures vollständig abgebaut haben.

Ein Schwerpunkt des Geschäftsjahres 2019 lag in der Fertigstellung des Objekts „Junges Quartier Obersendling“. Es wurde im November 2019 in den langfristigen Bestand des Spezialfonds GEG Public Infrastructure I übergeben.



Junges Quartier Obersendling, München

Übergabe in Bestand des Spezialfonds
GEG Public Infrastructure I

Das MainTor hat mit First-Class-Büroflächen, über 200 Wohnungen sowie verschiedenen Gastronomie- und Retailangeboten eine neue Qualität in die Stadt gebracht und eine Brücke zwischen City und Altstadt geschlagen. Mit dem MainTor wurde ein jahrzehntelang ungenutztes Areal zu neuem Leben erweckt. Traditionelle Wegebeziehungen zwischen Altstadt, Mainufer und Bankenviertel wurden wieder geöffnet. Für das in Finalisierung befindliche WINX-Hochhaus in Frankfurt sind alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im zweiten Quartal 2020. Damit wird dann auch der rund 42.000 qm umfassende sechste und letzte Bauabschnitt des MainTor-Areals an den Endinvestor übergeben.



WINX-Tower, Frankfurt

Übergabe an Mieter ab
Q2 2020

KONZERNFUNKTION DER DEUTSCHEN 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% der Anteile an der im SDAX notierten DIC Asset AG. 7% der vorgenannten Anteile an der DIC Asset AG werden über die TTL Real Estate GmbH gehalten, welche zur Jahresmitte 2019 ihren 75%-Anteil an der German Estate Group an die DIC Asset AG verkaufte und hieraus einen Nettoerlös von rd. 165 Mio. Euro erzielte. Ihre Unternehmensbeteiligungen finanzieren die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und TTL Real Estate GmbH über Eigenkapital sowie Finanzierungen aus dem Gesellschafterkreis und Bankkredite.



**Zwei gleichberechtigte Geschäftssegmente –
Commercial Portfolio und Institutional Business**

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GRUPPE

Der Geschäftsverlauf der Gruppe war neben dem Ausbau des operativen Geschäftes und der Steigerung der Erträge hieraus auch durch zwei Beteiligungstransaktionen geprägt: durch den Verkauf der Anteile an der TLG Immobilien GmbH wurden im ersten Halbjahr 2019 erhebliche Erlöse und Erträge auf Ebene der DIC Asset AG erzielt. Die DIC Asset AG erwarb daraufhin die Anteile an der German Estate Group (GEG) von der TTL Real Estate GmbH (75 %) und der US-amerikanischen Investmentgesellschaft Kohlberg, Kravis & Roberts (KKR). Durch die Integration der GEG in die DIC Asset AG wird das operative Geschäft der GEG nunmehr auch im Gruppenabschluss der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe reflektiert. Die TTL Real Estate GmbH wiederum nutzte die Erlöse aus dem GEG-Verkauf zum Aufbau einer 7%-Beteiligung (Stand Januar 2020) an der DIC Asset AG.

Im Geschäftsjahr 2019 hat die DIC Asset AG die Ertragskraft und Dynamik ihres Geschäftsmodells erneut eindrucksvoll unter Beweis gestellt und entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt. Geprägt war das Geschäftsjahr durch den strategischen Erwerb und die Integration der GEG German Estate Group (GEG) und das damit verbundene starke Wachstum des Segments Institutional Business.

Den strategischen Umbau der Geschäftssegmente der DIC Asset AG haben wir erfolgreich beendet. Mit Verkauf der Beteiligung an der TLG Immobilien AG und dem Übergang des letzten Objekts aus einer Joint-Venture-Beteiligung haben wir unsere Unternehmensstruktur wie geplant weiter vereinfacht.

Dadurch sind zwei gleichberechtigte Geschäftssegmente entstanden: Das Commercial Portfolio, das den Eigenbestand an Immobilien beinhaltet und zuverlässig stabile Cashflows in Form von Mieteinnahmen erwirtschaftet, und das Institutional Business, in dem wir maßgeschneiderte Immobilieninvestmentprodukte für institutionelle Investoren anbieten und Erträge aus dem Immobilienmanagement generieren.

Schnelle Integration der GEG – Kapazitäten vergrößert, Marktposition gestärkt, Schlagzahl erhöht

Der Erwerb der GEG hat das Wachstum im Institutional Business wesentlich beschleunigt: Die Assets under Management – und damit verbunden die Erträge aus dem Immobilienmanagement – stiegen als unmittelbare Konsequenz daraus deutlich, sodass die DIC Asset AG im Juni ihre Prognose für das Ankaufsvolumen und für den FFO (Funds from Operations), erhöhen konnte. Mit der schnellen Integration der GEG wurden die Kapazitäten unserer Investment-Plattform stark vergrößert, unsere Marktposition gestärkt und die Schlagzahl noch einmal erhöht. Die gestiegene Dynamik im Transaktionsgeschäft, die große Leistungsbereitschaft unserer deutschlandweit agierenden Transaktionsteams und die hohe Nachfrage nach unseren Investmentprodukten im Institutional Business haben dazu geführt, dass das Geschäftsjahr mit einem Rekord-Ankaufsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro abschließen und damit auch die im Oktober noch einmal erhöhte Ankaufprognose von 1,3 Mrd. Euro deutlich übertreffen werden konnte.

Auch das Commercial Portfolio wurde weiter optimiert: Auf Verkäuferseite haben wir die hohe Dynamik am gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland dazu genutzt, nicht strategische Objekte im Volumen von 154 Mio. Euro zu veräußern und attraktive Erträge zu realisieren. Über alle Segmente hinweg wurden auf Ebene der DIC Asset AG Immobilien im Volumen von 286 Mio. Euro veräußert und die Prognose von 200–230 Mio. Euro übertroffen. Die Ertragskraft des Commercial Portfolios konnte zudem durch über Plan liegende Ankäufe von Objekten mit substantiellem Mietcashflow gesteigert werden. Zusammen mit der erfolgreichen Arbeit unseres internen Immobilienmanagements, das die Mieteinnahmen like-for-like um 2% steigern konnte, haben die Mietzuflüsse aus den Ankäufen dazu geführt, dass die Bruttomieteinnahmen des DIC Asset-Teilkonzerns von 101,9 Mio. Euro sowohl den Vorjahreswert als auch die Prognose von 98–100 Mio. Euro übertrafen.

Die zügige Integration der GEG in den DIC Asset-Teilkonzern, die hohe Dynamik im Institutional Business, die wachsende Qualität des Commercial Portfolios und die weitere Optimierung der Finanzstruktur gaben Anlass, im Oktober die Prognose für die wesentliche Steuerungsgröße des Teilkonzerns DIC Asset – das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (FFO) – erneut anzuheben. Mit einem Rekord-FFO von 95 Mio. Euro konnte die DIC Asset AG die Einschätzung zum 31. Dezember 2019 bestätigen und den Vorjahreswert um 40% übertreffen.

Robustes Geschäftsmodell dank diversifizierter Ertragsstruktur

Durch das Wachstum der Assets under Management über alle Geschäftssegmente des DIC Asset-Teilkonzerns von 5,6 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro haben wir das Fundament für stabile und nachhaltige Cashflows einmal mehr deutlich verbreitert. Das Geschäftsmodell der DIC Asset AG erweist sich mit seiner diversifizierten Ertragsstruktur als robust, skalierbar und flexibel. Das DIC Asset-Teilkonzernergebnis stieg um 70% auf rund 81 Mio. Euro.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe blickt auf ein zufriedenstellendes Jahr zurück. Der Verkauf der TLG-Beteiligung trug wesentlich zum positiven Jahresergebnis bei. Die operativen Kennzahlen konnten auch durch die Integration der German Estate Group gesteigert werden. Insgesamt konnten wir das Jahr mit einem im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelten Gruppenergebnis von 102,7 Mio. Euro abschließen.

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaft in Deutschland mit verlangsamtem Wachstum

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Allerdings hat sich das Wirtschaftswachstum dabei merklich abgeschwächt, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs 2019 um 0,6%, nachdem in den beiden vergangenen Jahren noch ein Wachstum von 2,5% (2017) bzw. 1,5% (2018) zu Buche stand. Ausschlaggebend für das gedämpfte Wachstum war der globale Abschwung der Industriekonjunktur.

Wesentliche Impulse durch Konsum und Bau

Internationale Handelskonflikte und der Streit über den Brexit belasteten die exportorientierte deutsche Industrie; die Verunsicherung bremste Investitionen und trübte die Stimmung vor allem in traditionellen Schlüsselbranchen wie dem Auto- und Maschinenbau sowie der Elektro- und

Chemieindustrie. Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6% zurück.

Dagegen haben die primär binnenwirtschaftlich ausgerichteten Dienstleistungen und die Bauwirtschaft in Deutschland einen kräftigen Aufschwung genommen. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0%. Ebenso blieb der Konsum eine stabile Stütze der Konjunktur. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 1,6%, die Konsumausgaben des Staates um 2,5%.

Die positiven Impulse aus der deutschen Binnenwirtschaft – gefördert durch Beschäftigungsaufbau, hohe Tarifabschlüsse, Steuer- und Abgabentlastung sowie niedrige Zinsen – stemmten sich somit der industriellen Schwäche und den außenwirtschaftlichen Belastungen entgegen und trugen die deutsche Wirtschaft durch die globale Schwächephase.



Deutsche Wirtschaft zunächst zuversichtlich ins neue Jahr gestartet

Nachdem die Stimmungsindikatoren im Jahresverlauf im Zuge hausgemachter Probleme deutscher Schlüsselindustrien, der sich zuspitzenden Handelskonflikte und der damit verbundenen Abkühlung der globalen Wirtschaft bis zum August mit immer neuen Tiefstständen aufwarteten, hellte sich die Stimmung in den deutschen Chefetagen zum Jahresende wieder auf. Insbesondere die sich abzeichnende Entspannung im amerikanisch-chinesischen Handelsstreit nach der Ankündigung der Unterzeichnung eines Teilabkommens trug zu der merklichen Verbesserung bei. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Dezember zum dritten Mal innerhalb von 4 Monaten auf 96,3, dabei stiegen sowohl die Beurteilung der aktuellen Lage als auch die Erwartungen. Auch hier zeigte sich jedoch ein gemischtes Bild mit Blick auf die Sektoren. Die Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor beurteilten ihre aktuelle Lage deutlich besser und blickten optimistischer in die Zukunft, das verarbeitende Gewerbe schätzte zwar die aktuelle Lage als schlechter ein, blickte aber weniger pessimistisch in die

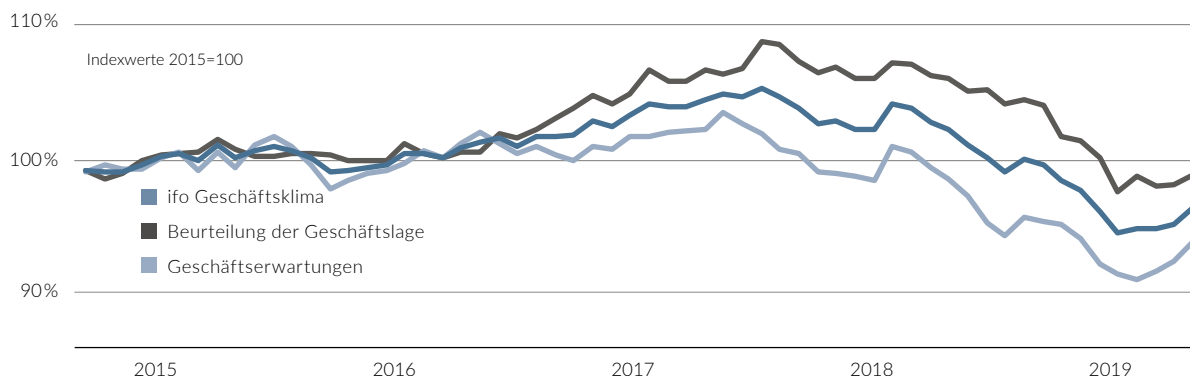
Zukunft. Im Bauhauptgewerbe sank die Erwartungshaltung, die Einschätzung der aktuellen Lage hielt sich dafür auf hohem Niveau.

Geldpolitik reagiert auf wachsende Konjunkturrisiken

Auch die EZB verschob angesichts wachsender Konjunkturrisiken und niedriger Inflationsraten den Zeitpunkt einer möglichen Abkehr von der Nullzins-Politik im Laufe des Jahres sukzessive immer weiter. Während zu Jahresbeginn noch ein Zinsschritt frühestens Mitte des Jahres 2019 im Raum stand, wurde der Zeitpunkt von der EZB im März auf frühestens Ende des Jahres 2019 und bei der Sitzung im Juni dann auf frühestens Mitte des Jahres 2020 verschoben. Im September senkte die EZB den Satz für Einlagen, den „Strafzins“ für Banken, die ihr Geld bei der EZB parken, noch tiefer auf -0,5%. Im November wurden die Anleihekäufe wieder aufgenommen, die erst zu Jahresanfang beendet worden waren. Der Hauptrefinanzierungssatz in der Euro-Zone soll noch so lange bei null bleiben, bis sich der Inflationsausblick in der Euro-Zone nachhaltig verbessert.

IFO GESCHÄFTSKLIMA DEUTSCHLAND*

Saisonbereinigt



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Dezember 2019

* Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungssektor,
Handel und Bauhauptgewerbe

Branchenentwicklung

Erneuter Umsatzrekord am Immobilieninvestmentmarkt

Am Immobilieninvestmentmarkt haben sich weder globale Risikofaktoren noch die schwächere Konjunkturdynamik mit Zäsuren bemerkbar machen können. Der gewerbliche Investmentmarkt schloss das für Immobilieninvestoren äußerst erfreuliche Jahrzehnt mit einem erneuten Umsatzrekord. Mit der deutlichen Belebung des Transaktionsgeschehens zum Jahresende und dem stärksten Quartal aller Zeiten wurden die Jahresprognosen der Maklerhäuser zum Teil deutlich übertroffen. CBRE errechnete ohne Einbeziehung von Unternehmensbeteiligungen ein Transaktionsvolumen von rd. 68 Mrd. Euro, Colliers ermittelte inklusive Beteiligungen an Immobilienbestandshaltern bzw. deren Portfolien ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 71,6 Mrd. Euro und JLL für alle gewerblichen Transaktionsvolumina von rund 69,5 Mrd. Euro.

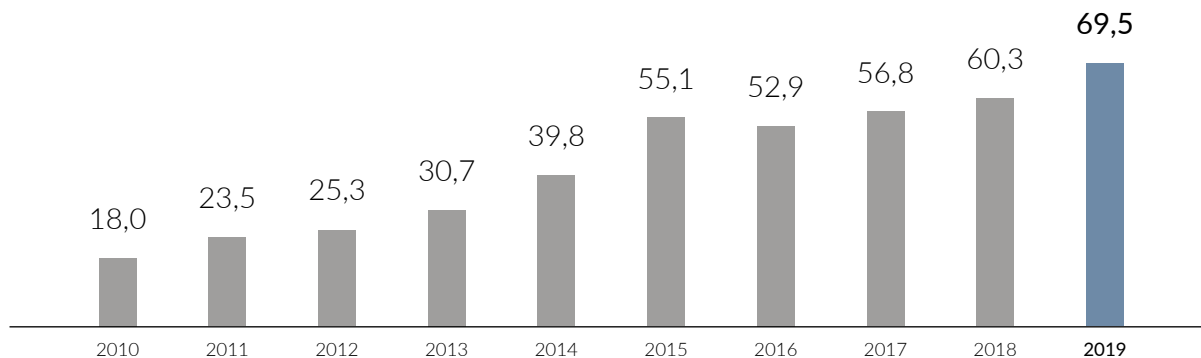
Zum Jahresende stand gegenüber dem ohnehin bereits außergewöhnlich hohen Transaktionsumsatz des Vorjahres ein deutliches Plus von weit über 10% zu Buche.

Beliebteste Assetklasse waren mit großem und steigendem Abstand die Büroobjekte. Sie erreichten nach 53% im Vorjahr einen Anteil von 59% an den Investmentumsätzen, was mit den umgeschlagenen gut 40 Mrd. Euro eine Steigerung von 25% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Handelsimmobilien, die den zweiten Rang belegten, trugen rund 16 Mrd. Euro (24%) zum Umsatzgeschehen bei, was einem Umsatzrückgang um 6% entspricht. Der Anteil von Logistikobjekten ging bei einem leichten Anstieg des Transaktionsvolumens auf 10% (6,9 Mrd. Euro) zurück, während bei Hotelimmobilien ein starker Anstieg des Transaktionsvolumens von 43% auf 5,6 Mrd. Euro zu verzeichnen war, gleichbedeutend mit einem auf 8% gestiegenen Anteil an den Investmentumsätzen.

Wie im Vorjahr war eine Fokussierung der Investoren auf Einzeltransaktionen zu verzeichnen. Deren Anteil an den gewerblichen Immobilieninvestments belief sich auf 71% und steht somit für eine intensive Beschäftigung der Investoren mit der Rentabilität auf Einzelobjektebene. Den Anstieg des Volumens von Portfoliotransaktionen führten Colliers und JLL auf das gestiegene Interesse an Unternehmensbeteiligungen zurück. Die Beteiligungstransaktionen, die auch als Immobilieninvestition zu werten sind, erwiesen sich angesichts des nach wie vor herrschenden Produktmangels mit einer entsprechenden Verzinsung als echte Anlagealternative für Investoren.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. Euro



Quelle: JLL

Das Transaktionsgeschehen am Gewerbeimmobilienmarkt konzentrierte sich weiterhin auf die Big-7-Standorte, die mit einem Plus von 21% auf 44 Mrd. Euro den Anteil auf rd. 60% vergrößern konnten. Dabei waren jedoch starke regionale Unterschiede festzustellen.

In Berlin und München wurde erstmals die 10-Mrd.-Euro-Marke durchbrochen, dagegen blieb Frankfurt mit einem Rückgang um 19% auf 7,8 Mrd. Euro deutlich um 19% unter dem letztjährigen Rekordumsatz.

Die Renditen haben mit der anhaltend hohen Marktdynamik weiter nachgegeben. Zum Ende des Jahres 2019 betrug die gemittelte Büro-Spitzenrendite gemäß JLL in den Top-7-Städten 2,93% und lag damit noch einmal 18 Basispunkte unter Vorjahr.

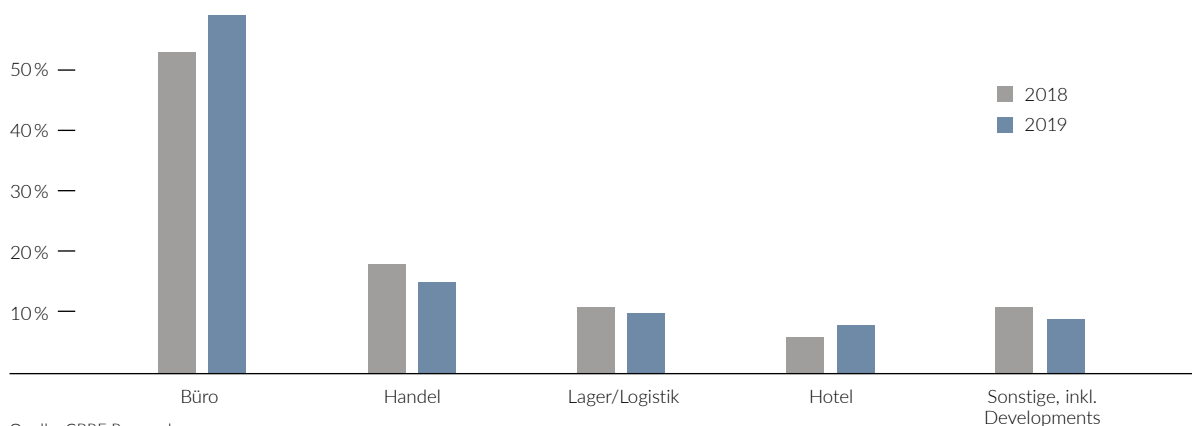
Bürovermietungsmarkt vom Angebotsmangel geprägt

Trotz nachlassender konjunktureller Dynamik zeigte sich der Bürovermietungsmarkt weiterhin äußerst robust. Mit einem Flächenumsatz von knapp über 4 Mio. qm wurde das Vorjahresergebnis um 1,6% übertroffen und das zweitstärkste Umsatzergebnis nach 2017 erzielt. Es zeigen sich bei Betrachtung der einzelnen Märkte allerdings deutliche Unterschiede. Während die Umsätze im Jahresvergleich in Stuttgart um fast 50%, in Düsseldorf um 33% und in Berlin um 19% stiegen, bildete München mit einem

Minus von 22% das diesjährige Schlusslicht der Entwicklung. Auch für Hamburg (-9%) Frankfurt (-8%) und Köln (-5%) wurden rückläufige Umsatzzahlen vermeldet. Unangefochtener Spitzenreiter 2019 beim Flächenumsatz mit rd. 1 Mio. qm war Berlin, gefolgt von München mit einem Umsatz von rd. 0,8 Mio. qm.

Die Situation am Vermietungsmarkt ist weiterhin stark vom Angebotsmangel geprägt. Zwar stiegen sowohl das Volumen der in Bau befindlicher Flächen als auch das Baufertigstellungsvolumen inzwischen deutlich – mit einer Steigerung um 21% im Jahresvergleich und aggregierten rund 1,1 Mio. qm wurde das höchste Fertigstellungsvolumen seit 2010 erreicht –, es reicht aber immer noch nicht aus, um den Nachfragestau gerade nach Neubauf lächen aufzulösen. Insgesamt standen Ende 2019 den flächensuchenden Unternehmen in den Top-7-Städten nur noch 2,85 Mio. qm zur Verfügung, ein Rückgang um knapp 550.000 qm binnen Jahresfrist (Ende 2018: 3,4 Mio. qm). Die aggregierte Leerstandsquote verringerte sich im Jahresvergleich weiter um 0,6 Prozentpunkte auf inzwischen nur noch 3,0%, auch hier nimmt Berlin bundesweit mit der niedrigsten Leerstandsquote von 1,8% den Spitzenplatz ein.

ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN

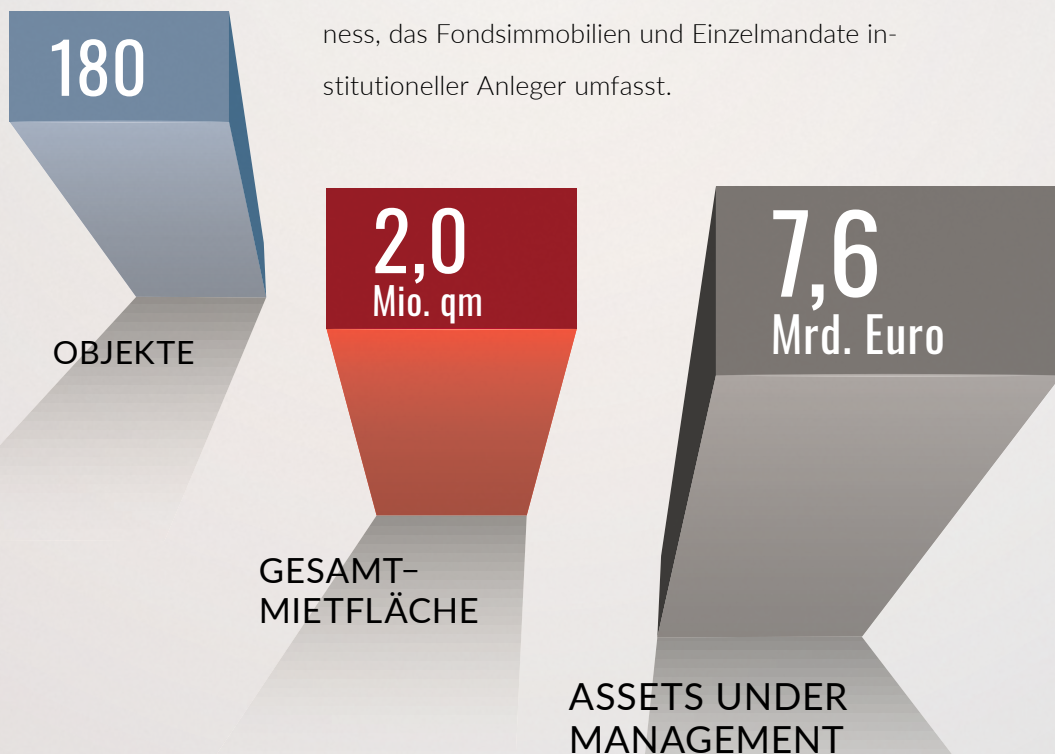


GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtportfolio der DIC Asset AG

Der Geschäftsverlauf der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist wesentlich vom Geschäft der DIC Asset AG geprägt. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 umfasste das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG 180 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 2,0 Mio. qm. Durch den Erwerb der GEG im Juni des Geschäftsjahres sowie durch weitere Akquisitionen im Commercial Portfolio und Institutional Business steigerte sie den Wert innerhalb von einem Jahr um zwei Milliarden Euro auf 7,6 Mrd. Euro.

Rund 1,9 Mrd. Euro entfallen auf Immobilien des direkt gehaltenen Commercial Portfolios und 5,7 Mrd. Euro auf Immobilien im Institutional Business, das Fondsimmobiliien und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst.



Entwicklung der DIC Asset AG – Ziele 2019 erreicht

➔ Transaktionsvolumen überschreitet Marke von zwei Milliarden Euro

Nach dem Spitzenwert des Vorjahres von 1,2 Mrd. Euro ist es 2019 unseren Transaktionsteams gelungen, den Umsatz nahezu zu verdoppeln und ein neues Rekordvolumen über der Marke von zwei Milliarden Euro umzusetzen: Die DIC Asset AG hat sowohl die geplanten Ankaufs- als auch Verkaufsvorhaben vollständig realisiert, unterjährig mit Integration der GEG-Gruppe in den DIC Asset-Teilkonzern, die Transaktionsziele höher gesteckt und in Summe den Rekordwert von rund 2,2 Mrd. Euro bei An- und Verkäufen erreicht.

2,2 Mrd. Euro
Rekord-
Transaktions-
volumen

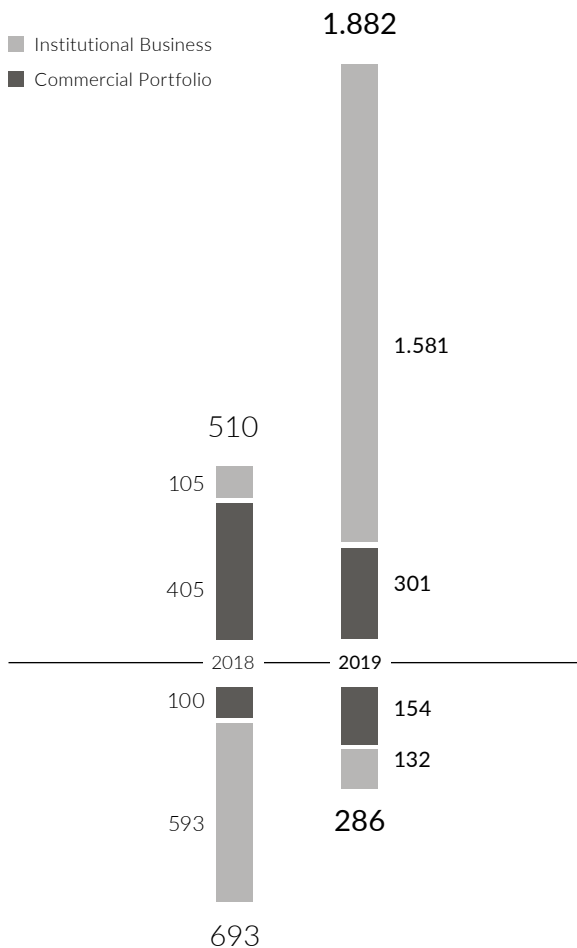
Integration der GEG German Estate Group in die DIC Asset AG

Die DIC Asset AG hat 2019 den Ausbau ihrer Geschäftsbasis und Marktposition wesentlich durch zwei strategische Transaktionen vorangetrieben: Der Ende 2018 vereinbarte Verkauf der TLG-Beteiligung wurde im ersten Halbjahr 2019 planmäßig abgeschlossen. Die für ihr eigenes Wachstum freigesetzten Mittel aus den beiden Teilverkäufen in Höhe von rund 376 Mio. Euro hat sie unverzüglich reinvestiert: Für einen Kaufpreis von ca. 225 Mio. Euro, der komplett aus Barmitteln entrichtet wurde, hat die DIC Asset AG mit Vertrag vom 5. Juni 2019 den Immobilieninvest- und -Assetmanager GEG German Estate Group, kurz GEG, erworben. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe war bei der GEG-Transaktion indirekt auch auf der Verkäuferseite engagiert: Die TTL Real Estate GmbH, an der sie einen Anteil von 50% hält, war Verkäuferin von 75% der GEG-Anteile. Teile des bei der TTL Real Estate vereinnahmten Netto-Erlöses von rd. 165 Mio. Euro investierte die TTL Real Estate GmbH bis Januar 2020 in den Aufbau einer 7%-igen Beteiligung an der DIC Asset AG.

Zum 30. Juni 2019 verwaltete die GEG Assets under Management im Volumen von 3,6 Mrd. Euro, von denen Objekte im Volumen von rund 2,2 Mrd. Euro bereits im Rahmen von früher erteilten Mandaten durch Propertymanagement-Teams der DIC Asset AG im Drittgeschäft betreut wurden und werden. Mit der Übernahme hat die DIC Asset AG ihre institutionelle Investorenbasis um Kapitalgeber erweitert, die über die GEG in zu dem Zeitpunkt 23 Objekten in Fonds, Club Deals und Individualmandaten investiert waren.

ANKAUFSVOLUMEN

in Mio. Euro



VERKAUFSVOLUMEN

in Mio. Euro

➤ Zusammengefasstes Ankaufsvolumen von 1,9 Mrd. Euro realisiert

Mit Akquisitionen im Volumen von rund 1,9 Mrd. Euro über beide Segmente der DIC Asset AG haben wir den Vorjahreswert von 0,5 Mrd. Euro deutlich übertroffen. Hieran hat der dynamische Ausbau des Institutional Business der DIC Asset AG mit der Integration des komplementären GEG-Geschäfts wesentlichen Anteil. Insgesamt wurden 21 Immobilien erworben.

Fünf davon, mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 301 Mio. Euro, wurden für das Commercial Portfolio angekauft und setzen damit die Strategie, den langfristigen wiederkehrenden Cashflow mit verlässlichen Mieteinnahmen aus Eigenbestand zu stärken, effektiv fort. Vier der Neuerwerbungen sind noch in 2019 in unser Portfolio übergegangen; das fünfte Objekt mit einem Volumen von rund 85 Mio. Euro wurde im Rahmen eines Forward Deals vertraglich gesichert und wir erwarten den Übergang nach Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2021.

16 Immobilien mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro sind für das Institutional Business akquiriert worden. Davon sind zwölf noch im abgelaufenen Geschäftsjahr wirksam übergegangen. Der Übergang der restlichen vier Neuerwerbungen im Volumen von rund 610 Mio. Euro in die betreuten Investmentvehikel erfolgte im ersten Quartal 2020.

➤ Verkaufstransaktionen von 286 Mio. Euro mit hohem Mehrwert strukturiert

Für 15 Objekte im Gesamtvolumen von 286 Mio. Euro wurden Verkäufe notariert: elf davon mit einem Volumen von rund 154 Mio. Euro zur Portfoliooptimierung aus dem Commercial Portfolio und vier Objekte mit einem Volumen von zusammen rund 132 Mio. Euro im Rahmen unserer aktiven Fondsmanagement-Mandate. Damit hat die DIC Asset AG ihr Jahresziel, das für die Verkaufserlöse einen Korridor von 200–230 Mio. Euro vorsah, übertroffen.

➤ Optimierung der Flächenerträge

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben sich im abgelaufenen Jahr erfolgreich mit der Mieterakquise zu marktgängigen Mietpreisen, der Mieterbindung und der Steigerung der Portfolioqualität durch einen optimierten Mieter-Mix befasst.

Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von 211.300 qm (Vorjahr: 264.400 qm) wurden jährliche Mieterlöse von 32,7 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: 35,7 Mio. Euro). Die Vermietungsleistung entfiel, gemessen an den annualisierten Mieteinnahmen zu 56% (18,4 Mio. Euro) auf das Institutional Business und zu 44% (14,3 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio.

Auf Basis der Quadratmeter entfielen 58% (122.000 qm) auf Neuvermietungen und 42% (89.300 qm) auf Anschlussvermietungen.

➤ Höhere Mieten, mehr langfristige Verträge

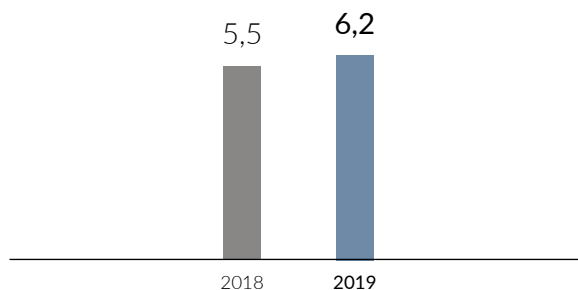
Die Durchschnittsmiete in den Vertragsabschlüssen stieg um 14% auf 12,88 Euro/qm. Auf das Gesamtportfolio bezogen steigerte unser Immobilienmanagement damit die Mieteinnahmen like-for-like um 2,0% auf 242,1 Mio. Euro. Deutliche Erfolge erzielten unsere Vermietungsteams erneut mit Abschlüssen über längere Laufzeiten. Mit den Neu- und Anschlussvermietungen stieg die durchschnittliche Mietlaufzeit im Gesamtportfolio von 5,5 auf 6,2 Jahre.

Die qualifizierte Vermietungsarbeit hat wesentlich dazu beigetragen, die Ertragskraft unseres Portfolios nachhaltig zu stärken. Die Restlaufzeiten-Strukturkurve stieg am langen Ende nochmals deutlich an: Knapp zwei Drittel (64%) der Mietverträge laufen noch länger als vier Jahre (Vorjahr: 52%).

Mietverträge wurden 2019 nicht nur über im Schnitt längere Laufzeiten, sondern auch mit einem Schwerpunkt auf größeren Flächen abgeschlossen. Nahezu die Hälfte des Vermietungsvolumens in Quadratmetern machten, wie im Vorjahr, Mietflächen größer 5.000 qm aus.

DURCHSCHNITTLICHE MIETLAUFZEIT

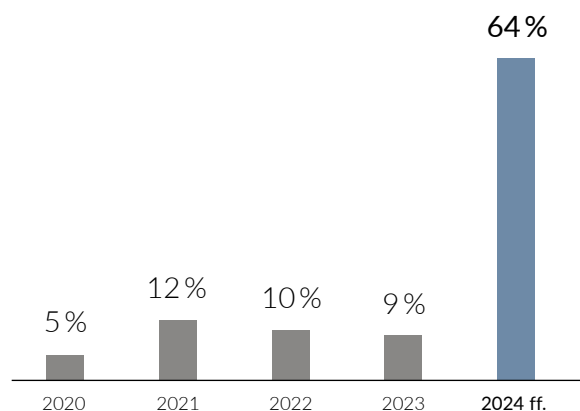
in Jahren*



* ohne Repositionierungsobjekte

LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



➤ **Wertschöpfung durch Entwicklung im Bestand**

Als Besonderheit unseres Geschäftsmodells verfügen wir über die Kompetenzen und Kapazitäten, Objekte passgenau zu revitalisieren und Flächen so herzurichten, dass sie bestehenden oder künftigen Mietern einen höheren Nutzen stiften und deshalb zu langfristigen, werthaltigen Mietverträgen führen.

Die Expertise hierfür ist in einem interdisziplinären eigenen Property-Development-Team aus Architekten, Ingenieuren, Ökonomen und weiteren Fachleuten für die planerische und operative Projektsteuerung gebündelt. Dieses Team hat die DIC Asset AG im vergangenen Geschäftsjahr durch die Integration der GEG und ihrer Bestandsentwickler deutlich ausbauen können.

Wesentliche Property-Development-Aktivitäten im Jahr 2019 waren die umfassende Modernisierung des Wilhelminenhauses in Darmstadt, Sitz des Hessischen Regierungspräsidiums (Commercial Portfolio), und das Refurbishment einer Büroliegenschaft als BKA-Standort in Wiesbaden (Institutional Business). Beide Immobilien umfassen je 25.000 qm Mietflächen, die in enger Abstimmung mit den künftigen Nutzern von uns umgebaut wurden. Die Umsetzung der vertraglich vereinbarten Leistungen erfolgte termingerecht und im Rahmen der geplanten Kosten. Durch die Kombination von Entwicklungsleistungen und Vereinbarung langfristiger Mietverträge haben wir signifikante Wertsteigerungen im Bestand erzielt.

Weitere Bestandsentwicklungen, für die die DIC Asset AG mit der Übernahme der GEG die Steuerung und Umsetzung im Auftrag institutioneller Investoren übernommen hat, sind zwei Hochhäuser in prominenter Lage in Frankfurt am Main:

Der Global Tower, ehemals Zentrale der Commerzbank im Herzen des Bankenviertels, wird mit seinen 30 Etagen und rund 33.000 qm Mietfläche zu einem erstklassigen Büroturm nach höchsten Green-Building-Standards umgebaut. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant. Der Rohbau ist per Ende 2019 weitgehend abgeschlossen; derzeit steuert unser Team den Grundausbau und die Vermarktung der hochwertigen Büroflächen.

Riverpark Tower ist ein Landmark-Projekt direkt am Mainufer. Der jahrzehntelang gewerblich genutzte Turm wird als Wohnturm neu konzipiert und komplett erneuert. Das Projekt, für dessen Entwurf der international renommierte Architekt Ole Scheeren verantwortlich zeichnet, verbindet innovative Gebäudequalitäten mit internationaler Architektur in hervorragender Lage. Die Ausschreibung der Bauleistungen ist in Q4 2019 gestartet; der Baubeginn soll nach Vorliegen aller Genehmigungen im Sommer 2020 erfolgen.





**BKA-Standort,
Wiesbaden**

Refurbishment terminge-
recht und im Kostenrahmen



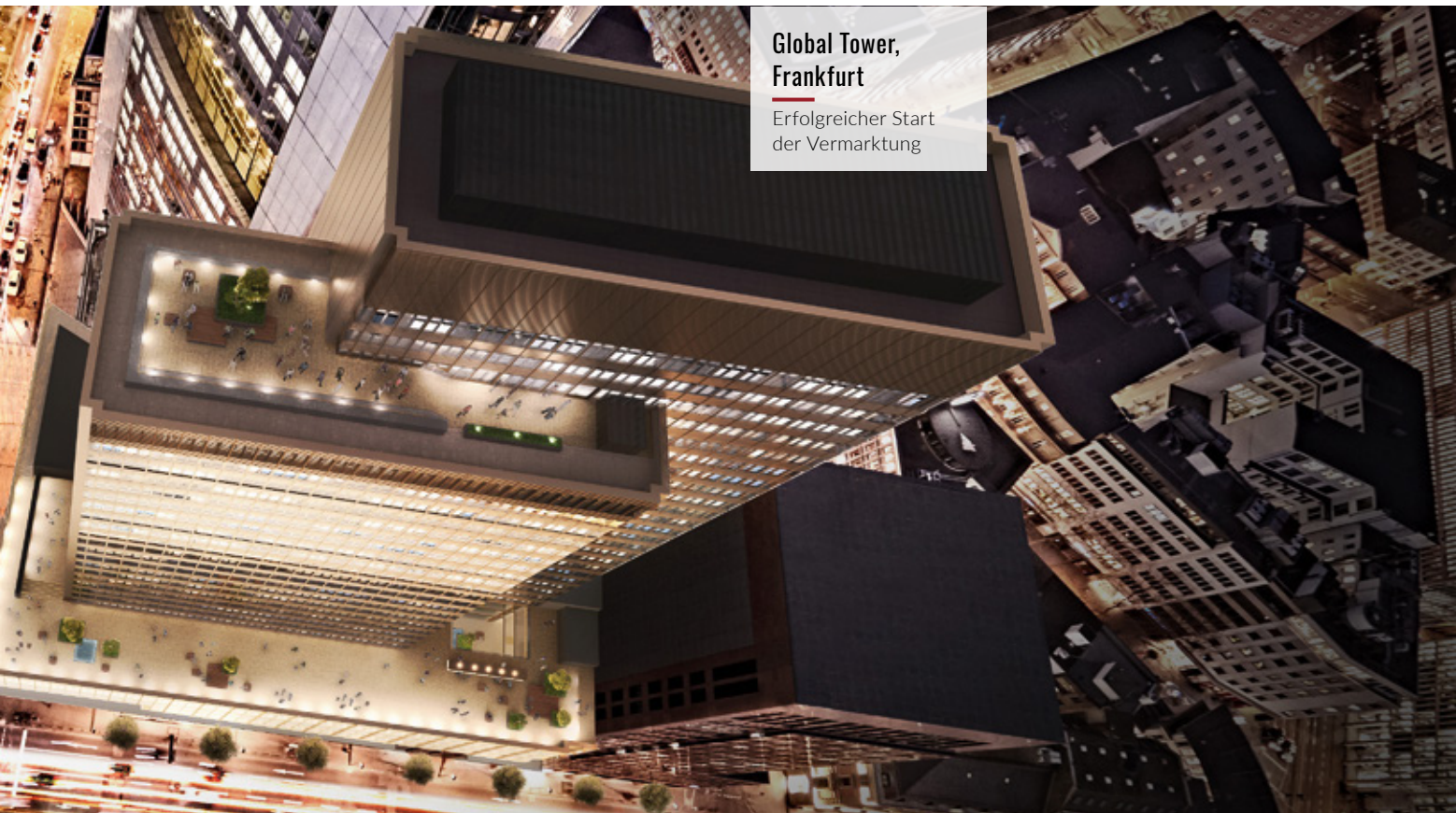
**Wilhelminenhaus,
Darmstadt**

Umbau in Q1 2020
planmäßig abgeschlossen



**Riverpark Tower,
Frankfurt**

© Büro-OS



**Global Tower,
Frankfurt**

Erfolgreicher Start
der Vermarktung

Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio der DIC Asset AG umfasst unsere direkten Immobilieninvestments, mit denen wir langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen. Zudem optimieren wir unsere Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement und heben Potenziale durch Bestandsentwicklungen. Wir nutzen attraktive Chancen am Markt für Zukäufe, mit denen wir unser Portfolio diversifizieren und seine Ertragskraft stabilisieren und ausbauen, und wir realisieren Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten. Das Commercial Portfolio umfasst zum Geschäftsjahresende 93 Immobilien (Vorjahr: 101) und Mietflächen von 842.400 qm (Vorjahr: 893.500 qm). Der Marktwert beträgt rund 1,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,7 Mrd. Euro).

1,9 Mrd. Euro
Marktwert

Portfolio strukturell verstärkt und optimiert

Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 haben wir mit dem Ankauf von 5 Objekten renditestarke Akquisitionen im Gesamtvolumen von rund 301 Mio. Euro für das Commercial Portfolio getätigt. Mit den Zukäufen – im Geschäftsjahr wirksam übergegangen sind vier der fünf Neuerwerbungen sowie eine im Dezember 2018 erworbene Immobilie in Karlsruhe – haben wir den Effekt der Verkäufe auf unsere Mieteinnahmen ausgeglichen und die Portfolioqualität gesteigert: Entgegen dem Rückgang der Mietflächen stiegen die annualisierten Mieteinnahmen des Commercial Portfolios von 97,6 Mio. Euro auf 101,8 Mio. Euro.

Renditestarke Neuzugänge im Eigenbestand

Im Januar 2019 wurde ein Büroensemble aus fünf Gebäuden erworben. Die Liegenschaft hat eine Mietfläche von rund 9.400 qm und wird mehrheitlich von der Universität Bremen genutzt. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) beträgt 4,5 Jahre. Die Gesamtinvestitionskosten lagen bei 14,7 Mio. Euro.



STADTBIBLIOTHEK
VOLKSHOCHSCHULE
IM STADTFENSTER

- Das Stadtfenster in Duisburg, das die DIC Asset AG Anfang Mai zu Gesamtinvestitionskosten von 58,1 Mio. Euro erworben hat, ist eine moderne, 2014 fertiggestellte Büroimmobilie in zentraler Lage. Sie verfügt auf fünf Geschossen insgesamt über 12.600 qm Mietfläche, die hauptsächlich von der Stadtbibliothek und der Volkshochschule genutzt werden. Das vollvermietete Objekt hat eine gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) von rund 18 Jahren. Die annualisierten Mieteinnahmen betragen ca. 2,2 Mio. Euro.
- Ebenfalls im zweiten Quartal erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang einer Büroimmobilie in Karlsruhe am Bahnhofplatz für rund 45 Mio. Euro. Für die hervorragend gelegene, modern ausgestattete und zu 100% vermietete Immobilie wurde bereits im Dezember 2018 ein Kaufvertrag geschlossen.
- Im August wurde der Ankauf des Bürogebäudes SAFE in Berlin-Mitte mit einer Gesamtmietfläche von rund 10.100 qm beurkundet. Der Kaufpreis betrug rund 111 Mio. Euro. Das sehr gepflegte Objekt in erstklassiger Ministeriumslage unweit der Friedrichstraße, dem Gendarmenmarkt und dem Boulevard Unter den Linden ist über eine Laufzeit (WALT) von 5,1 Jahren an die Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft (DKB) vollvermietet. Aufgrund der großen zusammenhängenden und hochwertigen Büroflächen in Top-Lage verfügt die Immobilie in einem dynamischen Berliner Markt über ein hohes Zukunftspotenzial.
- Im Oktober hat die DIC Asset AG für rund 25 Mio. Euro (GIK) ein Nahversorgungszentrum in Stockstadt am Main mit überzeugenden Fundamentaldaten erworben. Die über 9.000 qm sind langfristig an starke Ankermieter vermietet und generieren einen sehr attraktiven, stabilen Mietcashflow. 90% der Flächen werden von Rewe und Drogerie Müller genutzt; die gewichtete Laufzeit der Mietverträge betrug zum Ankaufszeitpunkt 11,1 Jahre.

SAFE in Berlin-Mitte

Hochwertige Büroflächen
in Top-Lage



Nahversorgungszentrum in Stockstadt am Main

Stabil hoher Mietcashflow



Büroimmobilie in Karlsruhe

100% vermietet



Verwaltungsgebäude in Offenbach

Neubau für 570 Mitarbeiter der AXA Konzern AG

- Im November sicherte sich die DIC Asset AG im Rahmen eines Forward Deals einen Neubau im dynamischen Büroteilmarkt Kaiserlei an der Nahtstelle von Frankfurt am Main und Offenbach. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten lag bei rund 85 Mio. Euro. Das Neubauprojekt an der Berliner Straße ist zu 100% vorvermietet. Nach Fertigstellung der Immobilie verfügt diese über eine vermietbare Gesamtfläche von rund 13.300 qm und wird vollständig von der AXA-Versicherungsgruppe und dem Flexible-Office-Anbieter Regus genutzt. Die abgeschlossene Mietvertragslaufzeit liegt im Durchschnitt bei rund 12,4 Jahren. Voraussichtlicher Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgt Anfang 2021.

➤ Starke Gewinne bei planmäßigen Verkäufen

Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 hat die DIC Asset AG elf nicht-strategische Objekte verkauft und damit das Commercial Portfolio mit hervorragenden Gewinnen bei einem beurkundeten Verkaufsvolumen von 154 Mio. Euro weiter optimiert.

Im Durchschnitt wurden bei den Verkäufen auf Ebene der DIC Asset AG ein Erlös realisiert, der um 18% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag.

Wesentlichen Anteil hatte der Verkauf von zwei Bürogebäuden in Duisburg, die sich seit 2007 im Portfolio befanden. Für die Gebäude mit einer Gesamtfläche von rund 28.700 qm konnte ein Verkaufspreis von rund 95 Mio. Euro erzielt werden, der zu einem Verkaufsgewinn von rund 28 Mio. Euro über Bilanzwert führte.

➤ Portfolioqualität weiter gestiegen durch eigenes Immobilienmanagement

Mit einer Steigerung der Like-for-like-Mieteinnahmen um 2,0% von 87,1 Mio. Euro auf 88,9 Mio. Euro lieferte eine fokussierte Vermietungsarbeit, zusätzlich zu den Transaktionsaktivitäten, einen wesentlichen Beitrag zur Portfoliooptimierung und zum Anstieg der annualisierten Mieteinnahmen von 97,6 Mio. Euro auf 101,8 Mio. Euro bei. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit verbesserte sich von 5,8 auf 6,0 Jahre, und die EPRA-Leerstandsquote ist von 7,2% um 70 Basispunkte auf 6,5% per Ende 2019 gesunken.

➤ **Repositionierungen im Bestand: Basis für deutliche Wertsteigerungen**

Der auf 18 Monate angelegte Umbau des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde im Geschäftsjahr termin- und budgetgerecht durchgeführt. Der Rückumzug aus dem Ausweichquartier, das für die Dauer der Baumaßnahmen für die etwa 700 Beschäftigten der Verwaltung organisiert wurde, fand im ersten Quartal 2020 statt. Der 25.000 qm Mietfläche umfassende Verwaltungsbau in städtebaulich exponierter Lage am Luisenplatz ist nunmehr nach seiner Grundsanierung als prominenter Teil des hessischen Regierungspräsidiums mit einem bis 2040 laufenden Mietvertrag ausgestattet und signifikant aufgewertet.

Die Anfang 2019 wiedereröffnete Kaiserpassage in Frankfurt ist nach ihrer Revitalisierung nahezu vollvermietet und hat nachhaltig an Attraktivität gewonnen. Der Marktwert wurde gegenüber dem Zustand vor dem Umbau Ende 2016 auf einen Marktwert von 56,5 Mio. Euro mehr als vervierfacht.

➤ **Rund 124 Mio. Euro Wertzuwachs ohne Transaktionen**

Die Marktwertermittlung per 31. Dezember 2019 durch externe Gutachter ergab für die Immobilien des Commercial Portfolios einen signifikanten Wertzuwachs.

Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen, Investitionen und dem Bewertungseffekt summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 1.900,0 Mio. Euro, eine Steigerung um 12,0% gegenüber dem Vorjahr (1.696,8 Mio. Euro). Der Bewertungseffekt auf das Portfolio zum 31. Dezember 2019 betrug 124,2 Mio. Euro bzw. 7,0%.

Regelmäßig ermitteln externe Gutachter für den Eigenbestand und für die betreuten Immobilien der DIC Asset AG den jeweiligen Marktwert. In diesen Wert fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Markts und des finanziellen Umfelds.

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

Der Bewertungseffekt des von der DIC Asset AG betreuten Gesamtportfolios beläuft sich per Ende 2019 auf 11,1%.



Regierungspräsidium Darmstadt

Revitalisierung und Repositionierung

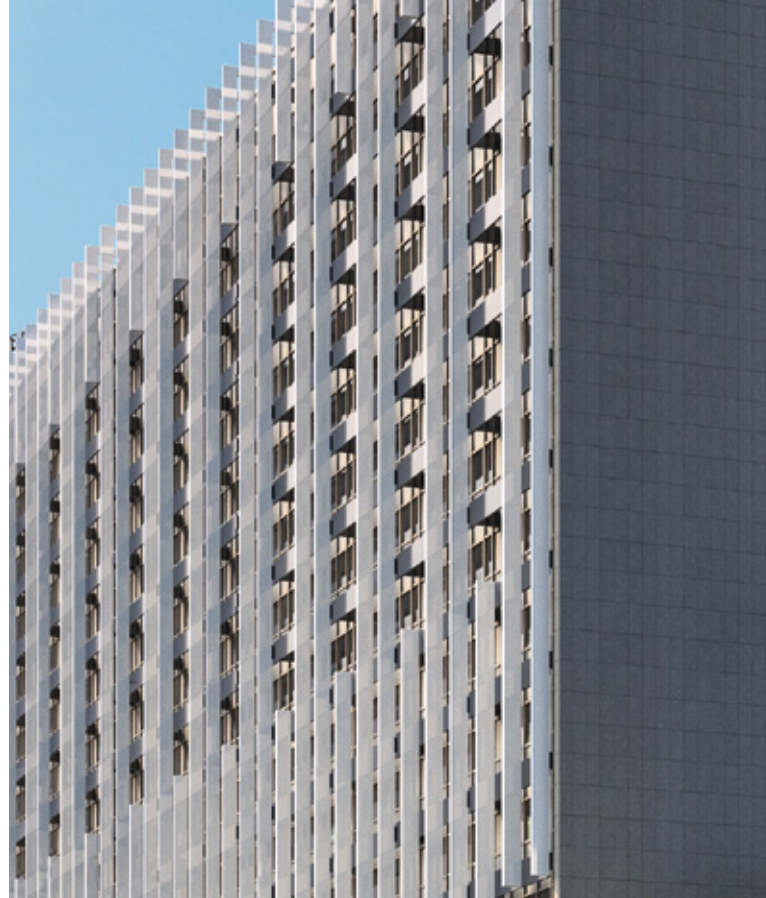
Wertsteigerung im Bestand

Kaiserpassage, Frankfurt

Institutional Business

Das Segment Institutional Business fasst die bisherigen Segmente Funds und Other Investments der DIC Asset AG mit dem institutionellen Investmentgeschäft der GEG zusammen. Der Bereich erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren. Darüber hinaus treten wir in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielen aus Minderheitsbeteiligungen eigene Beteiligungserträge.

Zum 31. Dezember 2019 umfasste das Segment Assets under Management im Wert von 5,7 Mrd. Euro (zusammengefasste Werte der vorherigen Segmente per 31. Dezember 2018: 3,9 Mrd. Euro).



Pressehaus am Alexanderplatz, Berlin

Revitalisiertes Hochhaus und projektierter Erweiterungsbau



CABO, Düsseldorf

Objekt für den Manage-to-Core-Fonds
GEG Deutschland Value I



Palazzo Fiorentino, Frankfurt

vollvermietet an das Bankhaus Metzler



5,7 Mrd. Euro

Assets under Management

➤ Starker Wachstumssprung im institutionellen Geschäft

2019 konnte die DIC Asset AG ihre Wachstumsstrategie für das institutionelle Segment sehr effektiv vorantreiben. Die Integration der GEG und ein starkes Transaktionsgeschäft steigerten das betreute Vermögen um 46% auf 5,7 Mrd. Euro. Die Office-Spezialfonds-Reihe wurde um den DIC Office Balance VI erweitert (der 2020 in die Vermarktung geht); zusätzlich wurde ein neuer Spezialfonds mit dem Fokus auf Infrastruktur-Immobilien aufgelegt. Insgesamt wurden für den Ausbau des Institutional Business im Geschäftsjahr 16 Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1.581 Mio. Euro erworben, davon rund 761 Mio. Euro über die per Ende Juni eingegliederte GEG. Von den 16 neu erworbenen Immobilien sind 12 mit einem Volumen von 973 Mio. Euro bis Ende des Geschäftsjahres in das betreute Vermögen der DIC Asset AG übergegangen.

Ausbau der Plattform im Institutional Business

Das Institutional Business wurde in 2019 mit der Akquisition von Objekten im Gesamtvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro weiter ausgebaut.

Zum Stichtag umfasste der Bereich 87 Immobilien (Vorjahr: 77) mit einem Marktwert von rund 5,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,9 Mrd. Euro).

➤ Ankäufe untermauern Wachstumsstrategie

Für den Fonds DIC Office Balance V erwarb die DIC Asset AG im Februar zu Gesamtinvestitionskosten von rund 19,5 Mio. Euro die hauptsächlich an die Uni Dresden vermietete Büroimmobilie Falkenbrunnen in der sächsischen Landeshauptstadt. Über die GEG kamen mehrere großvolumige Immobilien in zentralen Lagen hinzu: im Februar das CABO in Düsseldorf für 56,6 Mio. Euro sowie ein zu 100% von der Deutschen Bahn genutztes Objekt in Mainz am Rheinufer für 85,6 Mio. Euro, im April das Berliner Pressehaus am Alexanderplatz – ein Ensemble aus





Stadthaus, Köln

Club Deal in Höhe von 500 Mio. Euro für fünf institutionelle Investoren


revitalisiertem Hochhaus und projektiertem Erweiterungsbau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 367,1 Mio. Euro – und im Juni das HELIO in Augsburg, ein vollvermietetes Objekt in erstklassiger Zentrumslage für 111,6 Mio. Euro. Ebenfalls im Juni kam für 50,9 Mio. Euro das Bürohaus Palazzo Fiorentino in Frankfurt-Sachsenhausen hinzu, das komplett an das Bankhaus Metzler vermietet ist. Zeitgleich fand der Erwerb der vollvermieteten Fashion Mall Munich in der Parkstadt Schwabing in München für ein Gesamtinvestitionsvolumen von 88,7 Mio. Euro statt.

Im zweiten Halbjahr hat das gemeinsam agierende Transaktionsteam von DIC und GEG die Ankaufserfolge mit gesteigerter Dynamik ausbauen können. Für den Spezialfonds DIC Office Balance V wurde im August ein Büroensemble in Bremen mit zwei Multi-Tenant-Bürogebäuden angekauft; der Kaufpreis belief sich auf rund 31 Mio. Euro. Die Immobilie „Am Brill“ bietet einen stabilen Cashflow und mittelfristig weiteres Potenzial. Der Bürokomplex „Am Wall“ wird von der DIC Asset AG modernisiert und im Bremer Büromarkt repositioniert. Im Oktober markierte das neu erworbene Objekt LaVie in Düsseldorf den Startpunkt für die Auflage eines neuen Bürofonds, des DIC Office Balance VI. Zeitgleich wurde für den Fonds GEG Public Infrastructure I eine vollvermietete Büroimmobilie in Ham-

burg angekauft, die vom renommierten Fernlehrinstitut ILS (Institut für Lernsysteme) als Hauptquartier genutzt wird. Die zwei Zukäufe beliefen sich zusammen auf 81 Mio. Euro. Anfang November wurde für rund 59 Mio. Euro eine Multi-Tenant-Immobilie in Bad Homburg für den DIC Office Balance V erworben. Für den offenen Spezialfonds GEG Public Infrastructure I wurde zudem eine Core-Büroimmobilie in Bochum für rund 27 Mio. Euro akquiriert. Anfang Dezember wurde im Rahmen eines Club Deals für fünf institutionelle Investoren der Kaufvertrag für das Stadthaus Köln in unmittelbarer Nachbarschaft zur Lanxess-Arena und zum ICE-Bahnhof Köln-Deutz beurkundet; die Gesamtinvestitionskosten lagen bei über 500 Mio. Euro. Das Stadthaus ist vollständig und langfristig an die Stadt Köln vermietet, die die über 100.000 qm für fünf Dezer-nate der Stadtverwaltung nutzt.


➤ Verkäufe nach erfolgreichem aktivem Management

Im Einklang mit der Anlagestrategie wurden drei Immobilien aus den Portfolien der Office-Balance-Fonds I und II nach deutlicher Wertsteigerung durch das aktive Assetmanagement weiterplatziert. Das Verkaufsvolumen betrug insgesamt rund 132 Mio. Euro.




Hauptquartier des ILS (Institut für Lernsysteme), Hamburg

Objekt für Fonds GEG Infrastructure I



Multi-Tenant-Büroensemble, Bremen

Ankauf für DIC Office Balance V



LaVie, Düsseldorf

Ankauf für DIC Office Balance VI

➤ Managementenerträge stark gewachsen

Mit der Plattformerweiterung und dem starken Transaktionsgeschäft ist unsere Strategie zum dynamischen Ausbau des institutionellen Geschäfts im laufenden Jahr sehr effektiv vorangetrieben worden. Die im Geschäftsjahr erzielten Managementenerträge von 50,2 Mio. Euro entsprechen einem Plus von 13,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

➤ Projektentwicklung MainTor: Fertigstellung des WINX-Hochhaus

Das sechste und zugleich letzte Teilprojekt WINX mit rund 42.000 qm auf dem MainTor-Areal befindet sich aktuell in der Fertigstellung. Nahezu alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen sind unter Vertrag gebracht worden. Mit der Fertigstellung und Übergabe an den Endinvestor im Laufe des Jahres, schließen wir die Beteiligung an der Großprojektentwicklung vollständig ab und konzentrieren den Fokus unserer Development-Kapazitäten verstärkt auf Refurbishments im Commercial Portfolio und auf die Repositionierung von Landmark-Immobilien für Dritte im Institutional Business.

➤ Auflösung TLG-Beteiligung

Im ersten Halbjahr 2019 wurde planmäßig der Verkauf der TLG-Beteiligung vollzogen und das Engagement beendet. Die Erlöse hieraus von insgesamt rund 376 Mio. Euro wurden von der DIC Asset AG effektiv zur Finanzierung des Ausbaus der eigenen Management-Plattform eingesetzt. Die vereinnahmte Dividende hat mit 12,9 Mio. Euro zum letzten Mal zu den Beteiligungserträgen des Geschäftsjahres beigetragen.

UNSERE MITARBEITER

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



Personalentwicklung

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

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

Arbeitgebermarke

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

Bereits zum neunten Mal war unser Unternehmen mit einem eigenen Stand beim IZ-Karriereforum der Immobilien Zeitung am 25. Mai 2019 vertreten. Im Casinogebäude am Campus Westend der Goethe-Universität Frankfurt gaben Kolleginnen und Kollegen vor Ort interessierten Studentinnen und Studenten einen Einblick in die verschiedenen Tätigkeitsfelder unserer Unternehmensgruppe. Mit rund 300 Besucherinnen und Besuchern war die Messe auch in diesem Jahr wieder sehr gut frequentiert. Für uns ist die jährlich stattfindende Veranstaltung die ideale Plattform, um interessante Kontakte in der Immobilienbranche zu knüpfen und potenzielle Bewerberinnen und Bewerber für eine Tätigkeit in der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu begeistern.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten und Nachwuchskräften

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

Am 28. März 2019 haben wir zum dritten Mal am Girls' Day teilgenommen, dem größten Berufsorientierungsprojekt für Schülerinnen weltweit. Im Rahmen der Veranstaltung lernten Schülerinnen Ausbildungsberufe und Studiengänge aus der Immobilienbranche kennen und hatten die Gelegenheit, Frauen in Führungspositionen zu begegnen. Der Girls' Day unterstützt die Bundesinitiative „Klischeefrei – Nationale Kooperationen zur Berufs- und Studienwahl“. Ziel der Initiative ist es, eine Berufs- und Studienwahl entlang der eigenen Interessen und frei von Geschlechterklischees bundesweit zu fördern.

Vergütungssystem

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Im Jahr 2019 wurden in Summe 27,7 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 3,8 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 15%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 3,7 Mio. Euro.

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

Die Anzahl der Mitarbeiter stieg durch organisches Wachstum des Asset- und Propertymanagements und insbesondere mit der Übernahme der GEG auf 247 Personen an (31. Dezember 2018: 186). Mit dem GEG-Erwerb wurden 67 Mitarbeiter integriert, davon 11 Personen im Bereich Portfoliomanagement, Investment und Fonds, 29 Personen im Bereich Asset- und Propertymanagement sowie 27 Personen im Bereich Konzernmanagement und Administration. Zum Jahresende stieg die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement auf 34, im Bereich Asset- und Propertymanagement auf 145 und im Bereich Administration auf 68.

Diversität

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaften fördern die Diversität in der Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2019 waren 50% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Zum Jahresende 2019 beschäftigt der Konzern Mitarbeiter aus neun Nationen. Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise sowie in unterschiedlichen Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial besteht. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, v.a. in Bezug auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter und die sexuelle Identität. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.



FINANZINFORMATIONEN

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

➤ **Mieteinnahmen oberhalb erwarteter Zielspanne**

Insgesamt konnten die Gruppenumsatzerlöse von 157,6 Mio. Euro auf 176,0 Mio. Euro gesteigert werden. Die Bruttomieteinnahmen lagen über der zu Jahresbeginn von der DIC Asset AG abgegebenen Prognose von 98–100 Mio. Euro und betragen für die gesamte Deutsche Immobilien Chance-Gruppe rd. 102,4 Mio. Euro. Die aus dem Vermietungsgeschäft insgesamt resultierenden Umsatzerlöse sind auf ein erfolgreiches Assetmanagement zurückzuführen, das die annualisierten Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand zum Bilanzstichtag like-for-like um 2% steigern konnte. Zum Übertreffen der Erwartungen haben spätere Abgänge von Verkäufen und frühere Zugänge von Ankäufen zusätzlich beigetragen. Die aus dem Vermietungsgeschäft insgesamt resultierenden Umsatzerlöse konnten infolgedessen von 121,0 Mio. Euro auf 125,8 Mio. Euro gesteigert werden. Der signifikante Anstieg der übrigen Umsätze für Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen um 13,6 Mio. Euro auf 50,2 Mio. Euro (Vorjahr: 36,6 Mio. Euro) ist insbesondere auf die Übernahme der GEG German Estate Group zurückzuführen und den damit erhöhten Erträgen für das Asset- und Propertymanagement sowie Development-Fees.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 119,0 Mio. Euro (Vorjahr 43,9 Mio. Euro) und liegen damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Hierunter sind Sondererlöse aus dem Verkauf von Aktien der TLG Immobilien AG von 76,9 Mio. Euro (Vorjahr: 12,6 Mio. Euro) ausgewiesen.

Die Gesamtleistung der Gruppe lag damit mit 295,1 Mio. Euro deutlich über denen des Vorjahres (201,4 Mio. Euro, +46,5%).

➤ **Operativer Aufwand aufgrund GEG Übernahme angestiegen**

Der Materialaufwand ist aufgrund geringeren Aufwendungen für Nebenkosten sowie geringeren nicht umlagefähigen Kosten der Immobilienverwaltung um 3,7 Mio. Euro gesunken.

Die betrieblichen Aufwendungen betragen 116,8 Mio. Euro gegenüber 106,7 Mio. Euro im Vorjahr. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus gestiegenen Personalaufwendungen (9,2 Mio. Euro) sowie erhöhten Abschreibungen (8,5 Mio. Euro). Beides ist auf die Übernahme der GEG German Estate Group zurückzuführen. Hierin enthalten sind auch Folgebewertungseffekte des Beteiligungsengagements bei den mittlerweile veräußerten Projektbeteiligungen (5,0 Mio. Euro).

Der Personalaufwand ist insbesondere aufgrund der Integration des GEG-Teams im Vergleich zum Vorjahr um 9,2 Mio. Euro bzw. 49,9% auf rund 27,7 Mio. Euro gestiegen. Mit dem GEG-Erwerb wurden 67 Mitarbeiter integriert, davon 11 Personen im Bereich Portfoliomanagement, Investment und Fonds, 29 Personen im Bereich Asset- und Propertymanagement sowie 27 Personen im Bereich Konzernmanagement und Administration. Zum Jahresende stieg die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement auf 34, im Bereich Asset- und Propertymanagement auf 145 und im Bereich Administration auf 68. Insgesamt ist die Anzahl der Mitarbeiter somit auf 247 gestiegen (Vorjahr 186).

➤ Zinsaufwand nach Umfinanzierungen rückläufig

Im abgelaufenen Jahr konnten wir unsere Finanzierungsaufwendungen weiter optimieren, sodass sich die Zinsaufwendungen von 48,9 Mio. Euro im Vorjahr auf 44,3 Mio. Euro reduzierten. Insbesondere auf Ebene der DIC Asset AG konnten auslaufende Kredite günstiger refinanziert werden.

➤ Zins- und Beteiligungserträge per Saldo gesunken

Die Zinserträge sind mit +0,1 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr von 6,6 Mio. Euro auf 6,7 Mio. Euro nahezu unverändert. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen betrug mit 22,4 Mio. Euro, rd. 12,2 Mio. Euro weniger als im Vorjahr (34,6 Mio. Euro); hier wirkten sich im Vorjahr erfolgswirksame Ausschüttungen von nicht konsolidierten Gesellschaften in Höhe von 22,3 Mio. Euro aus.

➤ Ausgezeichnetes Gruppenergebnis

Insgesamt erzielte die Gruppe ein deutlich gesteigertes Gruppenergebnis von 102,7 Mio. Euro nach 40,6 Mio. Euro im Vorjahr, wobei das abgelaufene Geschäftsjahr stark durch einen Einmaleffekt von 76,9 Mio. Euro aus dem Verkauf der TLG-Aktien geprägt war.

Das Gruppenergebnis resultiert zum überwiegenden Teil aus dem Teilkonzern der DIC Asset AG, woran die Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe anteilig partizipieren. Der Ergebnisanteil der Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA beläuft sich auf 7,1 Mio. Euro nach 10,7 Mio. Euro im Vorjahr.

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. Euro	2019	2018
Gesamtleistung	295,1	201,4
Betriebsergebnis	142,7	55,4
Zinssaldo	-37,6	-42,3
Beteiligungsergebnis	22,4	34,6
Steuern	-24,8	-7,1
Gruppenergebnis	102,7	40,6
davon Minderheitsgesellschafter	95,6	29,9
davon Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	7,1	10,7

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

➤ Bilanzsumme erhöht

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 168,7 Mio. Euro (+5,8%) auf 3.086,5 Mio. Euro. Das Vermögen nahm insbesondere im Bereich der Immateriellen Vermögensgegenstände, durch die Übernahme der GEG German Estate Group (+196,2 Mio. Euro) und den Sachanlagen, durch einen positiven Saldo von Immobilien An- und Verkäufen (+230,0 Mio. Euro) stark zu. Darüber hinaus sind die unfertigen Leistungen (+34,1 Mio. Euro) sowie die Liquiden Mittel (+76,6 Mio. Euro) gestiegen. Gegenläufig wirkte sich ein Rückgang der Finanzanlagen (-352,0 Mio. Euro), insbesondere aus dem Abgang der TLG Beteiligung, sowie ein Rückgang der aktiven latenten Steuern (-10,8 Mio. Euro) aus.

Finanziert wurde die Ausweitung des Vermögens insbesondere durch um 285,8 Mio. Euro gestiegene Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie durch ein um 58,9 Mio. Euro gestiegenes Eigenkapital. Gegenläufig entwickelten sich die Anleiheverbindlichkeiten der DIC Asset AG durch die planmäßige Rückzahlung der in 2014 aufgelegten Anleihe um -177,5 Mio. Euro.

➤ Eigenkapitalquote durch gutes Ergebnis gesteigert

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund des mehr als verdoppelten Gruppenergebnisses um 58,9 Mio. Euro (+8,4%) auf 763,8 Mio. Euro erhöht.

Das den Aktionären der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich per Saldo durch die Dividendenzahlung für 2018 und den zugeordneten Jahresüberschuss 2019 um 7,1 Mio. Euro auf 144,0 Mio. Euro erhöht. Aufgrund ihrer Laufzeit bis Mitte 2028 betrachten wir langfristige Darlehen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA in Höhe von 47,2 Mio. Euro (Vorjahr: 47,1 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 191,3 Mio. Euro gegenüber 186,4 Mio. Euro im Vorjahr. Die bilanzielle Eigen-

kapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 50 Basispunkte auf 24,7% gestiegen (Vorjahr: 24,2%). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich auf 26,3% erhöht (Vorjahr: 25,8%).

➤ **Finanzmanagement**

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

➤ **Erweitertes Finanzierungsspektrum**

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

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte ab. Erstmals wurde auf Ebene der DIC Asset AG der Schuldscheinmarkt sowie ein Commercial-Paper-Programm in die Finanzierungsstrategie aufgenommen. 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 5 bis 8 Jahre ab. Die aktuellen Finanzierungen erfolgten auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff auf die Unternehmensgruppe erlaubt. Ein weiteres Plus an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir, indem wir uns überwiegend gegen Zinsschwankungen absichern.

Innerhalb der Gruppe wurde in 2019 ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1.733 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr rund 1.882 Mio. Euro neu arrangiert worden waren.

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2019 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 1.710,9 Mio. Euro um 65,0 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (67%) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus unseren Anleihen (20%) und den in 2019 erstmals ausgegebenen Schuldscheindarlehen (11%). Innerhalb der Gruppe wurden 2019 Darlehensrückführungen in Höhe von 517,8 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Immobilienverkäufen in Höhe von rund 190,9 Mio. Euro.

➤ **Restlaufzeiten durch Neuemission und Rückzahlung von Anleihen weiterhin auf komfortablen Niveau**

Im Juli 2019 hat die DIC Asset AG erstmals dem deutschen Schuldscheinmarkt bedient und Schuldscheindarlehen von 150,0 Mio. und Laufzeitbändern von 3 bis 11 Jahren platziert. Im zweiten Halbjahr wurde mit zwei weiteren Tranchen das Gesamtvolumen auf 180,0 Mio. Euro erhöht.

Im September hat die DIC Asset AG planmäßig die 2014 aufgelegte und zwischenzeitlich auf 175,0 Mio. Euro aufgestockte Anleihe 14/19 mit einer Verzinsung von 4,625% zurückgezahlt.

Dadurch blieb die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden stabil. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen betrug unverändert zum Vorjahr per Ende Dezember 2019 3,9 Jahre. Rund 68% aller Finanzierungen ist 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 Jahresende wurden hiervon 40 Mio. Euro abgerufen. Zusätzlich wurde mit einer deutschen Großbank über eine Working Capital Facility auf Corporate-Ebene in Höhe von 25 Mio. verhandelt. Diese ist aktuell ungezogen und ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar.

➔ **Absicherung gegen Zinsschwankungen**

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

➔ **Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten um 50bp gesenkt**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2019 bei 2,2% und ist somit um 50 Basispunkte niedriger als im Vorjahr (Vorjahr: 2,7%).

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) ist aufgrund des signifikant gestiegenen EBITDA sowie des verbesserten Zinsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 283 Prozentpunkte auf 506% gestiegen (2018: 223%).

➔ **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 2019 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2019 betrug die freie Liquidität 367,9 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 77,3 Mio. Euro zur Verfügung.

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

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit beträgt 165,1 Mio. Euro (Vorjahr: 116,2 Mio. Euro). Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist insbesondere aufgrund der sehr positiven Entwicklung der Erlöse im Institutional Business der DIC Asset AG gestiegen und spiegelt die hohe operative Ertragskraft der Gesellschaft wider.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit liegt bei -96,1 Mio. Euro (Vorjahr Zufluss: 30,8 Mio. Euro). Er ist im Wesentlichen geprägt durch die auf Ebene der DIC Asset AG getätigten Investitionen in und von Immobilien in Höhe von -368,4 Mio. Euro (Vorjahr: -126,6 Mio. Euro), den Erwerb der GEG durch die DIC Asset AG mit einem Mittelabfluss von insgesamt -222,2 Mio. Euro und Investitionen in Projektentwicklungen in Höhe von -34,1 Mio. Euro (Vorjahr: -36,1 Mio. Euro). Mittelzuflüsse entstanden insbesondere durch den restlichen Verkauf der durch die DIC Asset AG gehaltenen Aktien an der TLG Immobilien AG in Höhe von 328,1 Mio. Euro (Vorjahr: 131,9 Mio. Euro) sowie der erhaltenen Dividende aus diesen Aktien von 13,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,2 Mio. Euro). Ebenso führten erfolgreiche Verkäufe von Immobilien des Commercial Portfolios der DIC Asset AG mit rund 177,7 Mio. Euro (Vorjahr: 100,9 Mio. Euro) zu einem Mittelzufluss.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt -6,3 Mio. (Vorjahr: -66,6 Mio. Euro). Der erstmaligen Ausgabe eines Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 180 Mio. Euro stand die Rückzahlung einer Anleihe in Höhe von 175 Mio. Euro gegenüber. Den Einzahlungen aus Darlehensauf-

nahmen (275,3 Mio. Euro) standen Rückzahlungen von 224,4 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund von Verkäufen gegenüber. Gezahlte Zinsen beliefen sich auf -41,0 Mio. Euro (Vorjahr: -47,5 Mio. Euro). Des Weiteren führte die Zahlung von Dividenden zu einem Mittelabfluss von 19,6 Mio. Euro.

Die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit konnten durch die Mittelzuflüsse aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Hieraus resultiert ein Nettozufluss an Finanzmitteln von 76,6 Mio. Euro (Vorjahr: 80,9 Mio. Euro).

ÜBERBLICK BILANZ

in TEuro	2019	2018
Anlagevermögen	2.199,3	2.125,0
Umlaufvermögen	848,3	742,1
RAP und latente Steuern	38,9	50,7
	3.086,5	2.917,8
Wirtschaftliches Eigenkapital*	811,0	752,0
Langfristiges Fremdkapital	1.140,5	1.191,8
Kurzfristiges Fremdkapital	1.135,0	974,0
	3.086,5	2.917,8
Eigenkapitalquote*	26,3%	25,8%
Verschuldungsgrad*	73,7%	74,2%

*Langfristige Darlehen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet.

PROGNOSE-, CHANCEN UND RISIKOBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

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

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

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

Das Risikomanagementsystem (RMS) erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche des Unternehmens und seine Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Als Risiken werden strategische sowie operative Faktoren, Ereignisse und Handlungen betrachtet, die wesentlichen Einfluss auf die Existenz und die wirtschaftliche Lage der Gruppe haben. Auch externe Faktoren, wie die Wettbewerbssituation, die demografische Entwicklung und andere, die das Erreichen der Unternehmensziele gefährden könnten, werden untersucht. Das RMS umfasst strate-

gische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert sowie Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Struktur des Risikomanagementsystems

> Risikofrüherkennungssystem

Das Risikofrüherkennungssystem der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat zum Ziel, alle relevanten Risiken und deren Ursachen zu erfassen, sie zu quantifizieren und zu kommunizieren. Damit wird sichergestellt, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Die jeweiligen Fachabteilungen sind verantwortlich für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken. Beispielsweise werden über das Asset- und Propertymanagement Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im Controlling ergänzt, geprüft und zusammengefasst der Unternehmensleitung berichtet.

> Risikoidentifikation

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

> Risikoanalyse und -kommunikation

Unsere Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entschei-

den die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

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

> Chancenmanagement

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

> Risikosteuerung und -controlling

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

> Risikomanagementdokumentation

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

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

Die Compliance-Richtlinie umfasst die Punkte:

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

Das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe umfassen Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung, die Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen.

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

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

IT-Einsatz

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

Im Rahmen der Notfallplanung für den IT-Bereich werden auch die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden SLAs (Service-Level-Agreements) formuliert und mit den wich-

tigsten IT-Dienstleistern abgestimmt. Dazu gehört auch, die Anforderungen der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe zur IT-Notfallvorsorge mit dem Leistungsspektrum der externen Dienstleister zu koordinieren.

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

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

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen u. a. die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen und die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und deren Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise Resource Planning System). Ergänzend kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Buchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist.

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

EINZELRISIKEN UND CHANCEN

Auf Gruppenebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und gegebenenfalls Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt im Hauptsitz in Frankfurt am Main. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die jährlichen externen Marktwertuntersuchungen aller Immobilien durch unabhängige Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Ebenfalls erfolgt auf Gruppenebene die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im Gruppenlagebericht und Anhang.

Einschränkende Hinweise

Selbst erprobte und etablierte Systeme wie das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, sodass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Rechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von 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.

Externes Umfeld

- Gesamtwirtschaft
- Immobilienbranche
- Regulatorische und politische Veränderungen
- Recht

Finanzen

- Zinsen
- Finanzierung und Liquidität
- Bewertung

Strategie

- Portfoliomanagement
- Institutional Business
- Projektentwicklungen/Repositionierungen im Commercial Portfolio und Institutional Business

Operatives

- An- und Verkaufsplanung
- Vermietung
- Personal
- IT

Externes Umfeld

> Gesamtwirtschaft

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

Vor dem aktuellen Hintergrund der weltweiten Ausbreitung der COVID-19-Pandemie und kurzfristig eingeleiteter gesundheitspolitischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen sehen sich sämtliche Wirtschaftsakteure mit einer hoch dynamischen Datenlage konfrontiert.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat am 30. März 2020 in einem Sondergutachten drei Wirtschaftsszenarien vorgestellt, deren Eintrittswahrscheinlichkeiten an die Entwicklung in den kommenden Wochen gekoppelt ist:

Demnach unterbricht die Ausbreitung des Corona-Virus die sich ursprünglich abzeichnende konjunkturelle Erholung abrupt, sodass zumindest im ersten Halbjahr 2020 in Deutschland eine Rezession nicht zu vermeiden sein wird. Die BIP-Kurve würde je nach Dauer des Lockdowns die Form des Buchstabens V oder im ungünstigsten Fall eines U annehmen:

■ Basisszenario „kleines V“ – rasche Erholung

In dem aus Sicht der Forscher wahrscheinlichsten Szenario normalisiert sich die wirtschaftliche Lage über den Sommer wieder: Im Basisszenario erwartet der Sachverständigenrat für das Jahr 2020 ein durchschnittliches Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von minus 2,8 Prozent. 2021 könnte das BIP dann wieder um 3,7 Prozent steigen.

■ Risikoszenario „großes V“ – großflächiger Stillstand und starke Aufholjagd

Das Risikoszenario einer tieferen Konjunktur-Zäsur gilt für den Fall, dass großflächige Produktionsstilllegungen oder länger andauernde gesundheitspolitische Maßnahmen notwendig werden. In diesem Fall dürfte das BIP in 2020 um 5,4 Prozent schrumpfen. Im Jahr 2021 könnten Aufholleffekte dafür sorgen, dass das BIP um 4,9 Prozent wächst.

■ Risikoszenario „langgestrecktes U“ – verschleppte Schäden und schleppende Erholung

Ein lang anhaltende Krise könnte folgen, wenn die gesundheitspolitischen Maßnahmen über den Sommer hinaus andauern und die wirtschaftliche Erholung sich erst im Jahr 2021 einstellt. Die eingeleiteten wirtschaftspolitischen Maßnahmen reichen dann womöglich nicht aus, tiefgreifende Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur mit vermehrten Insolvenzen zu verhindern. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen und eine verfestigte Unsicherheit könnten zudem Investitionen bremsen und zu Kaufzurückhaltung bei den Haushalten führen. Das Wachstum im Jahr 2020 würde in einem solchen Szenario minus 4,5 Prozent betragen. Im Jahr 2021 würde die Wirtschaftsleistung mit 1,0 Prozent nur sehr langsam wachsen.

Der Sachverständigenrat bleibt damit optimistischer und in Bezug auf die Ausfälle der extrem betroffenen Branchen Touristik, Verpflegungs-, Freizeit- und Kulturdienstleister sowie den Handel mit Gebrauchsgütern differenzierter als einige der großen Wirtschaftsforschungsinstitute, insbesondere des ifo-Instituts, das für mehrere Branchen über drei Monate einen vollständigen Umsatzausfall zugrundelegt. Einig sind sich jedoch die Ökonomen darin, dass die Tiefe der Rezession vor allem von der Dauer des Stillstands abhängt.

Wir gehen davon aus, dass die Auswirkungen der Corona-Krise kurzfristiger Natur sind und nehmen daher eine geringe Wahrscheinlichkeit für eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung auf mittlere bis lange Sicht an. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen. Die Auswirkungen der Corona-Krise hängen von Dauer und Ausmaß der notwendigen Einschränkungen ab, die sich hieraus ergebenden Konsequenzen im Jahr 2020 lassen sich daher noch nicht konkret abschätzen.

> 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.

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

Aufgrund der Corona-Krise können sich aktuell negative Auswirkungen für die Branchenentwicklung ergeben. Wir gehen – wie für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung – davon aus, dass diese kurzfristiger Natur sind und nehmen daher eine geringe Wahrscheinlichkeit für eine negative Branchenentwicklung auf mittlere bis lange Sicht an. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen. Die Auswirkungen der Corona-Krise hängen von Dauer und Ausmaß der notwendigen Einschränkungen ab, die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die Branchenentwicklung im Jahr 2020 lassen sich daher noch nicht konkret abschätzen.

> Regulatorische und politische Veränderungen

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

Im Geschäftsjahr 2020 erleben wir aktuell aufgrund der Corona-Krise unvermittelt in Kraft tretende Veränderungen der Rahmenbedingungen wie Kontaktbeschränkungen und die Möglichkeit der Mietaussetzung für Mieter. Die möglichen finanziellen Auswirkungen hängen von Dauer und Ausmaß der notwendigen Einschränkungen ab, finanziellen Konsequenzen hieraus schätzen wir leicht bis mittelhoch ein.

> Recht

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

Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Für bestehende Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

Finanzen

> Zinsen

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

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31. Dezember 2019 sind 91% (Vorjahr: 88%) des Finanzierungsvolumens des DIC Asset-Teilkonzerns gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 1,5 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten des DIC Asset-Teilkonzerns beträgt 1,7% zum 31. Dezember 2019 (Vorjahr: 1,8%).

Erstmalig hat die DIC Asset AG neben dem Anleihemarkt in 2019 auch den Schuldscheinmarkt in Anspruch genommen für die Platzierung von unbesicherten Schuldschein-darlehen. Die Platzierung wurde von zwei deutschen Landesbanken betreut und im Juli 2019 mit einer Höhe von 150 Mio. Euro über Laufzeitbänder von 3 bis 11 Jahren platziert. Im zweiten Halbjahr wurden die Schuldschein-darlehen um zwei weitere Tranchen auf ein Gesamtvolumen von zum Jahresende 180 Mio. Euro erhöht. Hiermit stellt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zum wiederholten Male unter Beweis, opportunistisch unterschiedliche Finanzierungsquellen zur Optimierung der Finanzstruktur anzugehen. Die Schuldscheindarlehen weisen eine durchschnittliche Verzinsung von 1,55% auf und verringern damit insgesamt die durchschnittlichen Finanzierungskosten.

Einen weiteren Beitrag zur Senkung der durchschnittlichen Finanzierungskosten brachte die planmäßige Rückführung der Anleihe 2014/2019. Ursprünglich aufgelegt mit einem Volumen von 125 Mio. Euro und aufgestockt um 50 Mio. Euro war diese mit 4,625% p.a. für aktuelle Verhältnisse relativ hoch verzinst, die Rückführung hat daher maßgeblich zur Reduzierung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten geführt. Diese lagen im DIC Asset-Teilkonzern im Durchschnitt Ende 2018 noch bei 2,5% p.a. Ende 2019 konnten durch vorgenannte Transaktionen und durch das weiterhin attraktive Zinsumfeld die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten inkl. Anleihen und Schuldscheindarlehen um 50 bp auf 2,0% p.a. gesenkt werden.

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. Hier konnten im Jahr 2019 weitere Finanzierungen über 25 Mio. Euro zu attraktiven Konditionen abgeschlossen werden.

Wir erwarten für 2020 Zinsen auf einem weiterhin niedrigen Niveau, welches die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte aufgrund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen.

Aufgrund der Corona-Krise können sich aktuell negative Auswirkungen für neue Finanzierungen ergeben. Derzeit sind aufgrund der gestiegenen Unsicherheiten die geforderten Liquiditätsprämien bei Banken deutlich angestiegen. Wir gehen davon aus, dass diese kurzfristiger Natur sind, und nehmen daher eine geringe Wahrscheinlichkeit für eine negativen Entwicklung des Finanzierungsmarktes auf mittlere bis lange Sicht an. Dies hätte bei insgesamt gestiegenen Zinskosten leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen. Die Auswirkungen der Corona-Krise hängen von Dauer und Ausmaß der notwendigen Einschränkungen ab, die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Finanzierungsmarkt im Jahr 2020 lassen sich daher noch nicht konkret abschätzen.

> 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 führten die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB, die damit verbundene Liquidität und die günstigen Refinanzierungsbedingungen zu einem hohen Mittelaufkommen auf den Immobilieninvestmentmärkten und damit auch zu konstant hoher Finanzierungsbereitschaft bei Banken und anderen Finanzierungspartnern.

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

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

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wieviel 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 des finanzierten Vermögenswertes (Immobilie oder Aktienpaket) an.

Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2019 wurden alle Covenants eingehalten.

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 Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien haben wir in 2019 eine Working Capital Facility i.H.v. 25 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank verhandelt. Diese Finanzierung ist unbesichert und erweitert auf Corporate-Ebene die finanzielle Flexibilität.

Des Weiteren wurde Ende 2019 das Commercial-Paper-Programm des DIC Asset-Teilkonzerns aufgelegt. Der Commercial-Paper-Markt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt und ergänzt hervorragend die überwiegend langfristige Finanzierungsstruktur der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe. Das Volumen des Programms ist begrenzt auf max. 300 Mio. Euro. Im vierten Quartal wurden erstmalig 40 Mio. Euro aufgenommen. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe wird das Produkt Commercial Paper selektiv und nur dann einsetzen, solange die Rückführung sichergestellt ist.

Aufgrund der im Zusammenhang mit der Corona-Krise im Frühjahr 2020 rückläufigen Aktienkurse wurden durch Aktienpakete besicherte Darlehen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und der TTL Real Estate GmbH in Höhe von rd. 20,9 Mio. Euro aus unserer vorhandenen Liquidität wieder zurückgeführt. Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen leichten Erholung der Aktienkurse besteht für die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und die TTL Real Estate GmbH die Möglichkeit, die rückgeführten Darlehensbeträge teilweise wieder abzurufen.

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

Aus heutiger Sicht sehen wir uns auch in der aktuellen Corona-Krise gut aufgestellt. Wir verfügen über eine hohe Bilanz- und Finanzstärke. Angesichts von rund 350 Mio. Euro auf unseren Bankkonten und keinen nennenswerten Fälligkeiten ist unsere Liquiditätslage sehr komfortabel. Insgesamt stufen wir daher die Risiken aus Finanzierung und Liquidität bezüglich ihrer Wahrscheinlichkeit wie auch ihrer Auswirkung als gering ein.

> Bewertung

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Dieser Wert unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsniveau und 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 Diversi-

fikation 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 43,2 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 104,3 Mio. Euro. Bilanziell wird das Immobilienvermögen der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Marktwertschwankungen wirken sich daher nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Über mögliche Effekte aus der aktuellen Corona-Krise kann derzeit keine verlässliche Aussage getroffen werden. Insbesondere ist es noch zu früh einzuschätzen, ob und wie nachhaltig die Effekte aus einer veränderten Marktnachfrage (aus Transaktionsgeschäft, Vermietungsleistung, Veränderung der Marktmieten und Leerstandsentwicklung) in Bezug auf einzelne Assetklassen im Gewerbeimmobilienbereich (Büro, Retail, Hotel, Logistik) sich auswirken werden.

Mit unserem eigenen aktiven Asset- und Propertymanagement sehen wir uns gut positioniert, unser Portfolio in 2020 trotz der Corona-Krise zu stabilisieren und zu optimieren und rechnen daher aktuell lediglich mit einer geringen bis mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mäßig. Chancen, die sich etwa in Folge der Wertsteigerung eines Objekts nach den von uns vorgenommenen Maßnahmen ergeben, nutzen und realisieren wir selektiv durch Verkäufe.

Strategie

> Portfoliomanagement

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

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

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

Wir reduzieren Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung. Im Institutional Business setzen wir ein Portfoliomanagement-System ein, das wir mittlerweile auf die gesamte Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ausrollen. Somit sind wir noch effizienter in der Lage, die mit dem Erwerb, laufendem Management oder Verkauf von Immobilien verbundenen Risiken kontinuierlich zu überwachen.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2020 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

> Institutional Business

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe konzipiert Fonds, Club Deals und individuelle Anlagestrukturen für institutionelle Investoren über ihre Beteiligung an der DIC Asset AG. Die DIC Asset AG ist selbst typischerweise mit bis zu 10% als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge. Zusätzlich generiert das Segment Institutional Business des DIC Asset-Teilkonzerns wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset-, Property- und Developmentmanagement sowie durch Managementgebühren bei Transaktionen.

Chancen und Risiken im Institutional Business bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen des verwalteten Vermögens (Assets under Management) sowie von der Transaktionstätigkeit abhängen. Das Volumen der Assets under Management kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden. Erfolgreiche Transaktionen können einen positiven Effekt auf unsere Erträge haben, da neben Transaktionsfees zusätzlich erfolgsabhängige Exit-Fees generiert werden können.

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.

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 Immobilienmana-

gement, das die Objekte in unseren Investmentprodukten betreut (vgl. dazu „operative Risiken – Vermietung“).

Mit der Neuauflage des DIC Office Balance VI hat die DIC Asset AG mittlerweile 26 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen neun Pool-Fonds, fünf Club Deals und 12 sog. Individualmandate (Separate Accounts). Insgesamt erhöhte sich somit das gemanagte Volumen auf 5,7 Mrd. Euro im Institutional Business. Im Jahr 2020 sollen weitere Investmentprodukte operativ starten.

Aufgrund unserer Expertise, der Kundenbindung und auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten im Institutional Business im Jahr 2020 erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken aus dem Institutional Business als gering.

> Projektentwicklungen/Repositionierungen im Commercial Portfolio und Institutional Business

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt im Eigenbestand (Commercial Portfolio des DIC Asset-Teilkonzerns) über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aktuell konzentrieren wir uns verstärkt auf Repositionierungen im Eigenbestand sowie im 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 Vorabvermietung gestartet. Wir sind dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen wurde bei Projektentwicklungen eine angemessene Risikoverteilung erreicht.

Erfolgreiche Projektentwicklungen und Repositionierungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Aufgrund der überwiegend langfristigen Projektdauer

ergeben sich Risiken vor allem hinsichtlich der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Verzögerungen sowie steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn bzw. künftigen laufenden Gewinn und bei betreuten Projektentwicklungen im 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.

Folgende Projektentwicklungen und Repositionierungsprojekte sind derzeit in der Umsetzung und Planung: Für ein Objekt in Darmstadt aus dem Eigenbestand erfolgen derzeit Modernisierungsarbeiten in einem Volumen von rund 34 Mio. Euro. Die Arbeiten wurden im ersten Quartal 2020 abgeschlossen. Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH) haben vor dem Hintergrund der geplanten Umbaumaßnahmen zudem ihren Mietvertrag mit der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe bis 2040 verlängert.

Im Institutional Business betreut die DIC Asset AG die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen „Global Tower“ neu positioniert. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 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 mit Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

Auch bei unserem Quartiersprojekt MainTor in Frankfurt verfolgen wir eine Projektentwicklung, die verteilt über sechs Bauabschnitte ein Gesamtvolumen von rund 850 Mio. Euro hat. Alle sechs Bauabschnitte des MainTor-Projekts wurden im Zeitraum Juni 2011 bis November 2014 vorab verkauft und vermarktet. Inzwischen sind fünf der

sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Endinvestoren übergeben. Für den in Finalisierung befindlichen WINX-Tower sind alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen langfristig vermietet. Die Mietverträge beginnen mit Fertigstellung. Die insgesamt rund 42.200 qm des letzten Bauabschnitts und somit auch das gesamte MainTor-Areal sind bis auf eine kleinere Gastronomiefläche voll vermietet.

In der Planungsphase befindet sich zudem das Projekt „Riverpark“ (Institutional Business) am Mainufer in Frankfurt. Der bestehende Büroturm mit 18 Obergeschossen wurde jahrzehntelang gewerblich genutzt und wird in den nächsten Jahren als Wohnturm unter dem Namen „Riverpark Tower“ neu konzipiert und komplett erneuert. Angrenzend in direkter Nachbarschaft sind darüber hinaus 31 geförderte Wohnungen geplant. Das Projekt soll bis 2022 abgeschlossen sein.

Aufgrund der aktuellen Corona-Krise besteht die Gefahr möglicher Bauverzögerungen, unter anderem bedingt durch mögliche Lieferengpässe von Baumaterialien oder aufgrund von Personalmangel durch fehlende Mitarbeiter aus Nachbarländern, die wegen Reisebeschränkungen nicht zur Verfügung stehen, oder aufgrund von behördlichen Anweisungen zur Verhinderung der weiteren Ausbreitung des Corona-Virus. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat im Rahmen ihres Risiko- und Krisenmanagements und in Absprache mit den bauausführenden Firmen den weiteren Baustellenbetrieb sicherstellen können. Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir daher die Risiken für 2020 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

> An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2020 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 Institutional Business ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2020 stärker abweichen zu müssen, für niedrig. Allerdings kann es im Falle der Verschärfung der Corona-Situation zu temporären Verschiebungen von Transaktionen kommen. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittelhoch.

> Vermietung

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 Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2019 entfielen rund 41% der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio des DIC Asset-Teilkonzerns auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 10% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2020 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio des DIC Asset-Teilkonzerns mit einem Volumen von 6,9 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,5 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2020 zum Beispiel 10% der

frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 6,9 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,7 Mio. Euro führen.

Die aktuelle Corona-Situation kann zu Verschiebungen von einzelnen geplanten Mietabschlüssen führen. Auch können Mietstundungen und Mietausfälle bei durch die Krise besonders betroffenen Mietern eintreten. Bis Anfang April 2020 haben Mieter (u.a. Einzelhändler des Non-Food-Bereiches, Gastronomie und Hotels) mit einem Mietvolumen von rund 1,5 Mio. Euro pro Monat den Wunsch zur Zahlungsaussetzung ihrer Miete für einzelne Monate bis hin zu drei Monaten angezeigt. Mit den Mietern ist die Gesellschaft im Dialog und strebt eine beiderseitige und bestmögliche vertragliche Lösung an. In einigen wichtigen Fällen hat die Gesellschaft bereits Regelungen vereinbart.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unserem Immobilienportfolio halten wir für insgesamt gering bis mittelhoch und deren mögliche Auswirkungen ebenfalls für gering bis mittelhoch.

> Personal

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Deshalb arbeiten wir daran, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung, gezielte Weiterbildungsmaßnahmen zum Ausbau von Kompetenzen, Leistungs- und Potenzialanalysen mit dem Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen, und auf die Förderung von Potenzialträgern. Schlüsselpositionen werden regelmäßig im Hinblick auf eine vorausschauende Nachfolgeplanung analysiert, geeignete interne Kandidaten werden auf diese Aufgaben vorbereitet. Weitere Elemente sind eine zielgruppenorientierte Betreuung und Beratung sowie attraktive Anreizsysteme.

Risiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter. Aufgrund unserer Maßnahmen halten wir

stärkere Beeinträchtigungen und Personalrisiken für unwahrscheinlich und ihre finanziellen Auswirkungen für gering.

> IT

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in einem zweiten Rechenzentrum 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 im Jahr 2019 weiter vorangetrieben, unsere physische Server- sowie Storageinfrastruktur in eine private Cloud zu verlagern. Dieser Schritt erhöht die Ausfallsicherheit noch weiter.

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

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

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

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

Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- **Projektentwicklungschancen/-risiken:** Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist nur noch an einer größeren Projektentwicklung mehrheitlich beteiligt. Bei der großvolumigen Projektentwicklung MainTor sind bereits fünf von sechs Bauabschnitten an die Endinvestoren übergeben, das letzte Teilprojekt WINX schreitet voran und wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2020 abgeschlossen sein. Das Projekt „Junges Quartier Oberseending“, ein Pilotprojekt mit der Landeshauptstadt München rund um das Thema Bildung, interkulturelle Begegnung, Leben und Arbeit, ist bereits vor Baustart langfristig an die Stadt München vermietet, verkauft und an den Käufer übergeben. Darüber hinaus betreut die DIC Asset AG kleine bis mittelgroße Repositionierungen und Refurbishments im eigenen Bestandsportfolio sowie größere Repositionierungen und Refurbishments von Landmark-Immobilien für Dritte im Institutional Business.
- **Strategiechancen/-risiken:** Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das wachsende Geschäft im Institutional Business, das für die Zukunft signifikantes Wachstum verspricht.
- **Finanzierungschancen/-risiken:** Durch Umsetzung der Refinanzierung des Commercial Portfolios des DIC Asset-Teilkonzerns im Januar 2017 und die damit erreichte deutliche Absenkung der Finanzierungskosten,

Erhöhung der Laufzeit unserer Finanzschulden sowie mit den zukünftig steigenden Cashflows aus dem geringeren Kapitaldienst haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig gesenkt. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte zudem durch die erstmalige Platzierung eines Schuld-scheindarlehnens zu durchschnittlich 1,55 % eine weitere Diversifizierung unserer Fremdfinanzierungsquellen. Auch in 2020 wollen wir unsere Finanzierungsstruktur weiter optimieren, neue Finanzierungsquellen erschließen und unseren Verschuldungsgrad (LTV) auf einem Niveau von 45 % im DIC Asset-Teilkonzern halten.

■ **Ertragschancen/-risiken aus:**

Mieterträgen: Zahlreiche Vertragsabschlüsse mit bestehenden und neuen Mietern führten 2019 zu einer weiteren Stärkung der Mieterbasis und positivem Wachstum unserer Like-for-like-Mieteinnahmen im Commercial Portfolio. Sinnvolle Ergänzungen des Commercial Portfolios durch Ankäufe mit bonitätsstarken Mietern trugen ebenso zur Verminderung von Mietausfallrisiken bei.

Immobilienmanagementerträge: Mit der im Geschäftsjahr 2019 signifikant gewachsenen Basis der Assets under Management im Institutional Business hat sich die Anzahl von der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe betreuter Investoren und Investmentvehikel deutlich vergrößert. Zudem wurde das Angebot an möglichen Investments in Bezug auf die geografische Lage, Anlagevolumina je Einzelimmobilie und Anlageklassen ausgeweitet. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung und Vermeidung von Klumpenrisiken sowie Abhängigkeit von Erträgen größerer einzelner Mandate und Investoren.

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

Allerdings hat die Dynamik der Weltkonjunktur im Laufe des Jahres 2019 insbesondere aufgrund des Handelsstreits zwischen den USA und China weiter nachgelassen. Weitere Unsicherheiten ergeben sich in Europa aus der Ungewissheit bei der Ausgestaltung des Brexits sowie in Deutschland insbesondere bezüglich der Folgen des tech-

PROGNOSEBERICHT

nologischen Wandels in der Automobilindustrie, die vor gewaltigen Herausforderungen steht und als Schlüsselindustrie andere Wirtschaftszweige in Deutschland wesentlich beeinflusst.

Von aktuell weit größerer Bedeutung ist der Ausbruch der Corona-Pandemie und die damit einhergehende Unklarheit über die Dauer und die wirtschaftlichen Einflüsse auf die globale Wirtschaft.

Die Struktur unseres Immobilienportfolios über beide Geschäftssäulen – Commercial Portfolio und Institutional Business – ist ausgewogen. In beiden Segmenten profitieren wir von der hohen Diversifikation über Nutzungsarten, Mieter und Standorte. 66 % der annualisierten Mieteinnahmen im Bestandsportfolio resultieren aus Büroflächen, davon kommen knapp 30% von öffentlichen Mietern wie der Stadt Hamburg, dem Land Hessen oder der Stadt Duisburg. Rund 20% unserer Mieten generieren wir aus Retail-Flächen, davon entfällt rund ein Drittel auf Lebensmittelhändler und Nahversorger, die als Teil der kritischen Infrastruktur nicht von aktuellen Schließungen betroffen sind. Im betreuten Portfolio des Institutional Business werden rund 86% der Mieten über Büroflächen erwirtschaftet, rund 14% betreffen sonstige gewerbliche Flächen, darunter rund 8% Retail-Flächen.

Aus heutiger Sicht sehen wir uns auch in der aktuellen Krise gut aufgestellt. Wir verfügen über eine hohe Bilanz- und Finanzstärke und angesichts von rund 368 Mio. Euro auf unseren Bankkonten, zusätzlichen freien Kreditlinien und keinen nennenswerten Fälligkeiten eine komfortable Liquiditätslage.

Die hieraus entstehenden Entwicklungen der Corona-Krise 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 2019

Die für unsere Leistungsindikatoren zu Jahresbeginn prognostizierten Ziele haben wir allesamt – und einige davon sehr deutlich – übertroffen, wobei die DIC Asset AG schon unterjährig die Prognose für den FFO und das Ankaufsvolumen angehoben hatte.

Mit unserem internen Immobilienmanagement kümmern wir uns vor Ort intensiv um unser Immobilienvermögen. Das zahlte sich auch 2019 aus; durch erfolgreiches Vermietungsmanagement konnte die DIC Asset AG die annualisierten Mieteinnahmen des Eigenbestandes (Commercial Portfolio) zum Bilanzstichtag like-for-like um 2% steigern. Darüber hinaus konnten wir zusätzliche Mieteinnahmen aus einem höher als prognostizierten Ankaufsvolumen generieren, sodass sich die Bruttomieteinnahmen auf 101,9 Mio. Euro. summierten und sowohl den Vorjahreswert als auch die zu Jahresbeginn abgegebene Prognose in Höhe von 98–100 Mio. Euro übertrafen.

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

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde die GEG German Estate Group mit ihren vollständig komplementären Geschäftsfeldern in die DIC Asset AG integriert.

Hierdurch haben wir auf Ebene der DIC Asset AG unsere Marktposition weiter gestärkt, die Kapazitäten unserer Immobilienmanagement-Plattform stark vergrößert und die Schlagzahl noch einmal erhöht. Die Assets under Management und die damit verbundenen Ertragsströme im Segment Institutional Business, in dem wir das Drittgeschäft für institutionelle Investoren zusammenfassen, stiegen deutlich an. Infolgedessen sind mit der Zusammenlegung im Juni sowohl der erwartete FFO-Beitrag von 70–72 Mio. Euro um den Ergebnisbeitrag der GEG auf 88–90 Mio. Euro als auch die Ankaufsprognose von rund 500 Mio. Euro auf rund 1 Mrd. Euro im DIC Asset-Teilkonzern angepasst worden.

Verkäuferin der German Estate Group war zu 75 % die TTL Real Estate GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe einen Anteil von 50 % hält. Die TTL Real Estate GmbH erlöste aus dem Verkauf einen Nettokaufpreis von rd. 165 Mio. Euro. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe konnte somit an dem Verkauf partizipieren und profitiert langfristig von dem Synergie- und Ertragspotenzial aus der Integration der GEG in die DIC Asset AG.

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 70 Mrd. Euro wurde erneut ein Umsatzrekord erzielt. Diese hohe Dynamik haben wir auf Verkaufsseite zur Ertragsrealisierung und Portfoliooptimierung genutzt. Der Teilkonzern DIC Asset hat Immobilien in einem Volumen von 286 Mio. Euro veräußert und die Prognose von 200–230 Mio. Euro übertroffen.

Die hohe Nachfrage, die wir von Investorensseite nach unseren Investmentprodukten im Institutional Business erfahren haben, hat uns veranlasst, die Prognose für das Ankaufsvolumen im August erneut auf 1,3 Mrd. Euro anzuheben. Mit einem für Versicherungen und Pensionsfonds strukturierten Club Deal im Volumen von über 500 Mio. Euro für das Stadthaus Köln konnten wir diese Prognose zum Jahresende deutlich übertreffen und ein Rekordankaufsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro erzielen.

Die Integration des übernommenen Geschäfts der GEG konnte innerhalb kürzester Zeit erfolgreich abgeschlossen werden. Insbesondere die zusammengeführten Management- und Investmentteams hielten an der hohen Dynamik fest und konnten das Transaktionsziel für 2019 deutlich übertreffen. Aufgrund des guten Geschäftsverlaufs und nach der erfolgreichen Integration der GEG sowie bedingt durch geringere immobilienbezogene Kosten, ein besseres Zinsergebnis aus der weiteren Optimierung unserer Finanzstruktur, höhere Einnahmen aus dem Geschäftsbereich Institutional Business sowie den späteren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang von geplanten Immobilienverkäufen im vierten Quartal erhöhten wir zwischenzeitlich unsere FFO-Prognose auf rund 95,0 Mio. Euro und konnten diese zum 31. Dezember 2019 im Teilkonzern DIC Asset bestätigen.

Gesamtaussage 2020

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen negativen Einflüsse sowohl auf die Weltwirtschaft als auch auf die Immobilienbranche sind Einschätzungen über die Umsatzentwicklung derzeit nicht abschließend zu beurteilen, da insbesondere über die Dauer Ungewissheit herrscht.

Der DIC Asset-Teilkonzern hat in 2019 durch unsere starke Vermietungsleistung und durch Ankäufe im Volumen von über 300 Mio. Euro die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Commercial Portfolios nochmals entscheidend verbessert und generiert dadurch einen langfristig stabilen Cashflow. Mit unserem aktiven Asset- und Propertymanagement wollen wir auch vor dem Hintergrund der Corona-Krise unser Commercial Portfolio weiter stabilisieren und durch das Heben weiterer Potenziale optimieren sowie die Qualität des Portfolios durch selektive Ankäufe steigern.

Im Institutional Business erfahren wir eine hohe Nachfrage nach unseren auf die Bedürfnisse der Investoren zugeschnittenen Investmentprodukten und planen daher auch 2020 einen deutlichen Ausbau der Assets under Management, einhergehend mit steigenden Erträgen aus dem Immobilienmanagement.

Die Struktur unseres Immobilienportfolios ist ausgewogen. In beiden Segmenten profitieren wir von der hohen Diversifikation über Nutzungsarten, Mieter und Standorte.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2020

Mittlerweile haben der Ausbruch der Corona-Krise und die Unklarheit über deren Dauer den Wirtschaftsforschern ebenso wie den meisten Wirtschaftsakteuren einen Strich durch die zu Jahresbeginn 2020 aufgestellten Prognosen gemacht. Die sich täglich ändernde Datenlage zur Ausbreitung der Pandemie und den zur Eingrenzung ihrer Folgen getroffenen gesundheitspolitischen und wirtschaftspolitischen Maßnahmen stellt alle Vorhersagen über gesamt- und branchenwirtschaftliche Auswirkungen unter vielfältige Vorbehalte. Zu aktuellen gesamtwirtschaftlichen Szenarien verweisen wir auf Seite 41, „Externes Umfeld“.

Einigkeit besteht unter den Marktresearchern darüber, dass die Dauer des Lockdowns entscheidend sein wird, ob es zu einer nur kurzfristigen Zäsur mit noch im laufenden Jahr startenden kräftigen Aufholeffekten oder aber zu nachhaltigen wirtschaftlichen Verschiebungen und Verwerfungen kommen wird.

Auch nach der im Rahmen des wirtschaftspolitischen Corona-Hilfsprogramms per 1. April 2020 inkraftgetretenen Gesetzeslage bleiben eventuell unbezahlte Mieten fällig und müssen bis spätestens 30. Juni 2022 beglichen werden. Auswirkungen im Immobilienbestandsgeschäft beziehen sich daher zunächst vor allem auf Vereinbarungen über freiwilligen Mietverzicht und über individuelle Stundungsregelungen, die im Einzelfall als Beitrag zur Krisenbewältigung im Interesse der nachhaltigen Geschäftsbeziehung getroffen werden. Der Umfang von Mietausfallrisiken ist von der weiteren Dauer regulativer Einschränkungen der Gesundheitspolitik auf Geschäftsbetriebe ebenso wie vom Erfolg der eingeleiteten umfangreichen wirtschaftspolitischen Stützungsmaßnahmen abhängig und derzeit nicht bezifferbar. Desweiteren können sich Transaktionen verschieben und ursprünglich für das Geschäftsjahr geplante Neuabschlüsse auf einen noch unbestimmten Zeitpunkt verlagern.

Für das Vermietungsgeschäft konstatieren die Researcher des Maklerhauses JLL das Aufschieben von Entscheidungen. Ob sich aus akut notwendigen Home-Office-Lösungen ein Überdenken des grundsätzlichen Büroflächenbedarfs für Unternehmen ergibt, bleibt im Bereich der Spekulation. Am Investmentmarkt sehen die JLL-Analysten derzeit keine signifikanten Verwerfungen oder Verkaufsdruck. Es werde aber im Weiteren darauf ankommen, in welchem Umfang gewerbliche Mieter von der Möglichkeit der Mietpreisstundung Gebrauch machen werden. Für die Aufstellung einer Prognose zum Immobilieninvestmentmarkt 2020 fehlt es laut JLL derzeit an beobachtbaren Marktwerten.

Entwicklung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe

Das Ergebnis der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist wesentlich von der Entwicklung der DIC Asset AG geprägt. Während wir für das Jahr 2020 auf Ebene der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA eine stabile Entwicklung der Finanzierungskosten erwarten, können sich Auswirkungen der aktuellen Corona-Krise insbesondere auf das operative Geschäft auf Ebene der DIC Asset AG ergeben.

Die DIC Asset AG wird ihren Wachstumspfad weiter fortsetzen. Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen der Covid-19-Pandemie geht die Gesellschaft allerdings nicht bereits für das Jahr 2020 von einem Ertragswachstum aus, sondern plant ihre hohen Vorjahresergebnisse zu halten. Die Funds from Operations (FFO) werden voraussichtlich mit 94 bis 96 Mio. Euro auf dem hohen Niveau des Vorjahres 2019 (95,0 Mio. Euro) liegen. Dazu beitragen sollen erwartete Bruttomieteinnahmen in Höhe von 94–98 Mio. Euro, Immobilienmanagementenerträge von 80–90 Mio. Euro und Ankäufe von insgesamt 700 Mio. Euro bis 1,1 Mrd. Euro, davon 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio und für das Institutional Business von 500 Mio. Euro bis 800 Mio. Euro. Verkäufe im Umfang von 400 Mio. Euro sind im Commercial Portfolio von rund 100 Mio. Euro und im Institutional Business von rund 300 Mio. Euro geplant.

In der aktuellen Situation streben wir mit betroffenen Mietern Regelungen an, die beiderseitig auch weiterhin die Basis für eine langfristige und vertrauensvolle Partnerschaft schaffen. Die DIC Asset AG ist solide aufgestellt und hat in den vergangenen Jahren Jahr für Jahr ihre wachsende Ertragsstärke unter Beweis gestellt. Unsere heutige Liquiditäts- und Ertragskraft festigt uns in der Erwartung, dass wir mit der operativen Stärke unseres Geschäftsmodells und einer Prognose auf dem hohen Niveau von 2019 sehr gut positioniert sind und mittelfristig weiter wachsen werden.

Nach heutigem Stand gehen wir davon aus, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie einen Effekt auf die erwarteten Mieteinnahmen und Managementenerträge der DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2020 haben werden. Bis zum 3. April 2020 haben Mieter (u.a. Einzelhändler des Non-Food-Bereiches, Gastronomie und Hotels) mit einem Mietvolumen von rund 1,5 Mio. Euro pro Monat den Wunsch zur Zahlungsaussetzung ihrer Miete für einzelne Monate bis hin zu drei Monaten angezeigt. Mit den Mietern ist die Gesellschaft im Dialog und strebt eine beiderseitige und bestmögliche vertragliche Lösung an. In einigen wichtigen Fällen hat die Gesellschaft bereits Regelungen vereinbart.

Die im gesamten Bundesgebiet angeordneten Maßnahmen führen voraussichtlich auch zu einer geringeren Transaktionsaktivität im deutschen Immobilienmarkt. Aus einem daher geringeren als ursprünglich geplanten Transaktionsvolumen oder später als geplanten Besitz-, Nutzen- und Lastenübergängen sowohl im Commercial Portfolio als auch im Institutional Business können ankaufsbezogen geringere Bruttomieteinnahmen bzw. nicht mehr in 2020 ergebniswirksame Erträge, geringere transaktionsbezogene Managementenerträge und daraus sowie aus möglichen Mietreduzierungen auch geringere laufende Managementenerträge resultieren.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Die Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen und aus heutiger Sicht darauf, dass die Corona-Pandemie keine andauernde und nachhaltige fundamentale Krise der Weltwirtschaft und auch nicht der Immobilienwirtschaft auslösen wird:

- Die globalen Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus und es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf und der Brexit hat keine dramatischen Folgen für die Wirtschaft in der Eurozone
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf
- Die deutsche Wirtschaft fällt nicht in eine langanhaltende Rezession und die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt bleiben mittelfristig begrenzt.
- Der Vermietungsmarkt zeigt sich robust und Mietenaufschläge durch Insolvenzen bleiben gering
- Es tritt kein unerwartet starker Anstieg der Inflation auf und es findet keine abrupte Abkehr der EZB von der Politik des günstigen Geldes statt
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirkt
- Es treten keine weiteren unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen in Kraft

Sollten die zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, die Corona-Pandemie deutlich länger andauern oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann die Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen.

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.

NACHTRAGSBERICHT

Im Januar 2020 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei in 2019 angekauften Objekten für das Segment Institutional Business in einem Volumen von rund 554 Mio. Euro statt. Ebenso hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang von einer Immobilie des Commercial Portfolios der DIC Asset AG Ende März 2020 stattgefunden.

Am 21. Januar 2020 hat die DIC Asset AG ihr gezeichnetes Kapital um 6.857.774,00 Euro im Rahmen einer Barkapitalerhöhung aus genehmigten Kapital erhöht. Insgesamt wurden 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro platziert. Der DIC Asset AG fließt aus der Kapitalerhöhung ein Bruttoemissionserlös von ca. 110 Mio. Euro zu. Die TTL Real Estate GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu 50% beteiligt ist, übernahm hier von 2,3 Mio. Aktien und erhöhte ihren Anteil an der DIC Asset AG von vormals rund fünf Prozent auf 7,1%.

Bedingt durch die Corona-Krise hat die DIC Asset AG am 3. April 2020 ihre Ergebnisprognose angepasst: statt einer Steigerung wesentlicher Kennzahlen wird ein FFO auf Höhe des hohen Vorjahresniveaus von 94–96 Mio. Euro erwartet. Die ursprünglich für den 17. März 2020 vorgesehene Hauptversammlung findet voraussichtlich im 2. Halbjahr 2020 statt, am Dividendenvorschlag von 0,66 Euro je Aktie will die DIC Asset AG festhalten.

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 2019 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2019

Aktiva in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	29.874	266
Geschäfts- oder Firmenwerte	311.178	144.560
	341.052	144.826
Sachanlagen		
Grundstücke und Gebäude	1.626.652	1.428.824
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.159	727
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	45.348	13.653
	1.673.159	1.443.204
Finanzanlagen		
Beteiligungen	22.105	285.266
Anteile an assoziierten Unternehmen	162.970	251.770
	185.075	537.036
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	373.886	339.750
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.636	7.288
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	39.927	49.760
Sonstige Vermögensgegenstände	49.966	53.977
	106.529	111.025
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	367.913	291.303
Rechnungsabgrenzungsposten	8.959	9.884
Aktive latente Steuern	29.967	40.780
	3.086.540	2.917.808

Passiva in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital	88.341	83.619
Anteile anderer Gesellschafter	619.798	565.658
	763.795	704.933
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	25.219	12.169
Sonstige Rückstellungen	58.559	45.366
	83.778	57.535
VERBINDLICHKEITEN		
Anleihe	334.083	511.600
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.329.611	1.043.843
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	314.157	339.546
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.656	1.912
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	103.958	109.973
Sonstige Verbindlichkeiten	112.275	116.401
	2.197.740	2.123.275
Rechnungsabgrenzungsposten	1.945	1.381
Passive latente Steuern	39.282	30.684
	3.086.540	2.917.808

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	01.01.2019 -31.12.2019	01.01.2018 -31.12.2018
Umsatzerlöse	176.034	157.581
Sonstige betriebliche Erträge	119.035	43.855
Gesamtleistung	295.069	201.436
Materialaufwand	-35.597	-39.326
Rohergebnis	259.472	162.110
Personalaufwand	-27.717	-18.489
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-47.483	-38.989
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.586	-49.263
Betriebsergebnis	142.686	55.369
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.684	6.565
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	22.435	34.623
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44.272	-48.933
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	127.533	47.624
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-24.582	-6.973
Sonstige Steuern	-219	-98
Gruppenjahresüberschuss	102.732	40.553
Gewinnanteile Minderheiten	95.670	29.858
Gewinnanteile Gruppenaktionäre	7.062	10.695

KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	01.01.2019 -31.12.2019	01.01.2018 -31.12.2018
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Gruppenergebnis vor Zinsen	140.320	82.921
Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien	-36.728	-18.646
Abschreibungen und Amortisation	47.483	38.989
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-5.388	56.146
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	19.411	-43.169
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	165.098	116.241
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	177.723	100.908
Erhaltene Dividenden	13.043	10.200
Erwerb und Investitionen in und von Immobilien	-368.388	-126.588
Investitionen/Veräußerung in/von Beteiligungen	331.209	60.909
Investition in Unternehmenserwerbe	-222.208	0
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	2.670	2.971
Investitionen in Projektentwicklungen	-34.135	-36.120
Anzahlungen aus Projektentwicklungen	5.000	18.670
Erwerb/Veräußerung von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.028	-151
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-96.114	30.799
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihen-/Schuldscheinbegebung	180.000	201.000
Einzahlungen aus Darlehen	275.257	319.630
Erhaltene Zinsen	19	1.118
Gezahlte Zinsen	-41.032	-47.469
Rückzahlung von Darlehen	-224.404	-408.132
Rückzahlung von Anleihen	-175.000	-100.000
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-1.476	-5.547
Gezahlte Dividenden	-19.639	-27.151
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.275	-66.551
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	13.901	388
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	62.709	80.489
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	291.303	210.426
Finanzmittelfonds am Periodenende	367.913	291.303

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
zum 31. Dezember 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Gruppen- eigenkapital	Gruppen- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2017	46.801	8.855	75.265	130.921	544.010	674.931
Konzernüberschuss /-fehlbetrag			10.695	10.695	29.858	40.553
Ausschüttungen 2017			-2.341	-2.341	-30.947	-33.288
Verkauf von Anteilen					22.737	22.737
Stand am 31. Dezember 2018	46.801	8.855	83.619	139.275	565.658	704.933
Konzernüberschuss /-fehlbetrag			7.062	7.062	95.670	102.732
Ausschüttungen 2018			-2.340	-2.340	-24.157	-26.497
Verkauf von Anteilen					7.647	7.647
Erwerb zusätzlicher Anteile					-25.020	-25.020
Stand am 31. Dezember 2019	46.801	8.855	88.341	143.997	619.798	763.795

ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2019 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

I. Allgemeine Angaben

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: „Deutsche Immobilien Chancen“) eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Frankfurt (Reg.Nr. HRB 54220) erstellt einen freiwilligen Abschluss der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (Gruppenabschluss), der – mit Ausnahme der im Anhang beschriebenen Abweichungen, insbesondere der Abgrenzung des Konsolidierungskreises – nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie den Regelungen der Satzung aufgestellt wurde. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses besteht weder nach Gesetz noch nach Satzung. Bei der Aufstellung wurden teilweise Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gem. § 288 HGB in Anspruch genommen.

II. Konsolidierungskreis

Im Gruppenabschluss wurden grundsätzlich alle Unternehmen, an denen die Deutsche Immobilien Chancen die Mehrheit der Anteile besitzt, sowie die DIC Asset AG 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. 34,07% der Stimmrechte an der DIC Asset AG und es bestand im Geschäftsjahr Personalunion bzgl. des Aufsichtsratsvorsitzenden beider Gesellschaften (Deutsche Immobilien Chancen und DIC Asset AG). Hieraus ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlichen Einflussnahme, eine Beherrschung im Sinne der handelsrechtlichen Konsolidierungsvorschriften (§ 290 HGB sowie DRS 19) besteht jedoch nicht. Um ein umfassendes Bild über den Geschäftsverlauf und die Lage sowie insbesondere des operativen Geschäfts der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe insgesamt geben zu können, erstellen wir diesen freiwilligen Gruppenabschluss unter Einbeziehung der DIC Asset AG und der MainTor GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen und die DIC Asset AG gemeinsam ca. 70% der Anteile halten.

Nach der Equity-Methode werden solche Beteiligungen in den Konzernabschluss einbezogen, bei denen die Deutsche Immobilien Chancen einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Die assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am Eigenkapital in den Gruppenabschluss einbezogen.

Der Konsolidierungskreis sowie die Anteile an assoziierten Unternehmen sind der Anlage 1 zum Anhang zu entnehmen.

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

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

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

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

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

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

Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter in Höhe von 0,4% wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und in Höhe ihres Anteils am erworbenen identifizierbaren Nettovermögen in Höhe von 792 TEUR bewertet.

III. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Neubewertungsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs bzw. der Erstkonsolidierung. Der bei der zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung das anteilige Eigenkapital übersteigende Wertansatz der Anteile wird als Unterschiedsbetrag behandelt und als Geschäfts- oder Firmenwert fortgeführt bzw. im Fall MainTor als Gesamtprojektwert der Projektentwicklung zugeordnet.

Der Wertansatz der Anteile an assoziierten Unternehmen im Sinne von § 311 HGB erfolgt nach der Equity-Methode (Buchwertmethode) auf Basis von deren Teilkonzernabschlüssen. Der bei der zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung das anteilige Eigenkapital übersteigende Wertansatz der Anteile wird als Unterschiedsbetrag behandelt und als Geschäfts- oder Firmenwert fortgeführt. Aus Wesentlichkeitsgründen werden in Einzelfällen assoziierte Unternehmen ohne Geschäftstätigkeit mit ihren Einzelabschlüssen oder zu Anschaffungskosten bilanziert.

Im Zuge der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten gegeneinander aufgerechnet. Konzerninterne Erträge werden mit entsprechenden Aufwendungen verrechnet. Zwischengewinne aus konzerninternen Geschäften werden eliminiert.

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

IV. Gliederungsgrundsätze

Der Gruppenabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches gegliedert. Die Bilanz entspricht grundsätzlich dem gesetzlichen Gliederungsschema (§ 266 Abs. 2 und 3 HGB). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde teilweise vom gesetzlichen Gliederungsschema abgewichen, um die Darstellung an internationale Rechnungslegungsvorschriften anzupassen. Wie im Vorjahr wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt.

V. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bei Gebäuden beträgt 40 Jahre.

Geschäfts- oder Firmenwerte sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt.

Die Nutzungsdauern, die dem langfristigen Geschäftszyklus der betreffenden Immobilienbeteiligungen Rechnung tragen, ergeben sich wie folgt:

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter von weniger als 250,00 Euro werden sofort abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen 250,00 Euro und 1.000,00 Euro wird ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wird über fünf Jahre aufgelöst.

Bei assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden, werden die Anschaffungskosten jährlich um die den Kapitalanteil der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Ein Indikator für die Werthaltigkeit der Beteiligungs- sowie der immobilienbezogenen Geschäfts- oder Firmenwerte ist der aus dem Nettovermögenswert, Net Asset Value (NAV), abgeleitete Net Asset Value in Use. Er basiert auf den Marktwerten der von den Tochterunternehmen bzw. assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien, die jährlich von unabhängigen Gutachtern auf Basis jedes einzelnen Objekts ermittelt werden, und berücksichtigt, anders als der kurzfristig bzw. verkaufsorientierte Marktwert, den Nutzungswert der Immobilien aus Sicht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Er spiegelt die langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien wider und wird zur Prüfung der Werthaltigkeit von Beteiligungen und Geschäfts- und Firmenwerten herangezogen.

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

Zinssicherungsgeschäfte werden mit den entsprechenden Kreditverbindlichkeiten zu einer Bewertungseinheit unter Anwendung der Einfrierungsmethode zusammengefasst (Micro-Hedge). Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird durch die Hypothetische-Derivate- bzw. Critical-Term-Match-Methode nachgewiesen. Negative Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften, die zu keiner Bewertungseinheit zusammengefasst wurden, werden unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Die Forderungen, Vorräte und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bilanziert. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden über die entsprechend zugrunde zulegenden Laufzeiten abgegrenzt und aufgelöst.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennwerten angesetzt.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Immobilien, Bankschulden und Sicherungsinstrumenten sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen.

Passive latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Immobilien. Sie werden mit einem Körperschaftsteuersatz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,825 % (für Anteile an Personengesellschaften; Immobilien bei Nutzung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung) bzw. Körperschaftsteuersatz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,825 % und Gewerbesteuersatz von 16,1 % für übrige temporäre Differenzen bewertet.

VI. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Übrige immat. Vermögensgegenstände
Anschaffungskosten 01.01.	178.527	3.592
Zugänge	177.892	31.969
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten 31.12.	356.419	35.561
Abschreibungen 01.01.	33.967	3.326
Zugänge	11.274	2.361
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	45.241	5.687
Buchwerte 01.01.	144.560	266
Buchwerte 31.12.	311.178	29.874

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

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau
Anschaffungskosten 01.01.	1.551.767	2.973	13.653
Zugänge	368.389	1.028	31.695
Abgänge	-183.587	-186	0
Anschaffungskosten 31.12.	1.736.569	3.815	45.348
Abschreibungen 01.01.	122.943	2.246	0
Zugänge	33.326	522	0
Abgänge	-46.352	-112	0
Abschreibungen 31.12.	109.917	2.656	0
Buchwerte 01.01.	1.428.824	727	13.653
Buchwerte 31.12.	1.626.652	1.159	45.348

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Beteiligungen	Anteile assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	285.266	251.770
Zugänge	22.105	96.548
Umgliederung	0	0
Abgänge	-285.266	-185.348
Anschaffungskosten 31.12.	22.105	162.970
Abschreibungen 01.01.	0	0
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	0	0
Buchwerte 01.01.	285.266	251.770
Buchwerte 31.12.	22.105	162.970

Der Abgang in den Beteiligungen beruht vollständig auf dem Abgang der TLG Beteiligung. Die Zugänge resultieren aus der Übernahme der GEG German Estate Group.

Die Zugänge in den assoziierten Unternehmen beruhen im Wesentlichen auf dem Zugang der TTL Real Estate GmbH deren Anteile vormals von der DIC Real Estate 2. Beteiligungs GbR gehalten worden sind. Die DIC Real Estate 2. Beteiligungs GbR ist auf die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA angewachsen. Dies hatte einen Buchwertabgang in Höhe von 120.944 TEUR zur Folge. Die weiteren Abgänge in den assoziierten Unternehmen resultieren vor allem aus den Verkäufen (27.400 TEUR) beziehungsweise aus der At-Equity Fortschreibungen (14.909 TEUR) bei den Spezial Sondervermögen.

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

- Der Fonds „DIC Office Balance I“ investiert in Gewerbe-, insbesondere Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist nach erfolgtem Verkauf Anfang des vorangegangenen Geschäftsjahres mit einem Kapitalan-

teil von 9,7% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 14.308 TEUR, der Zeitwert 14.308 TEUR (2018: jeweils 22.180 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 6.710 TEUR (2018: 700 TEUR). Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.

- Der Fonds „DIC Office Balance II“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von 4,6% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 9.609 TEUR, der Zeitwert 9.609 TEUR (2018: jeweils 9.490 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 339 TEUR (2018: 348 TEUR). Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.
- Der Fonds „DIC Office Balance III“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 2,4% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 5.681 TEUR, der Zeitwert 5.681 TEUR (2018: jeweils 7.564 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 1.547 TEUR (2018: 177 TEUR).

- Der Fonds „DIC Office Balance IV“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 1,8% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 3.176 TEUR, der Zeitwert 3.176 TEUR (2018: jeweils 3.064 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 40 TEUR (2018: 35 TEUR).
- Der Fonds „DIC Office Balance V“ wurde in 2018 neu aufgelegt und investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 1,2% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 3.926 TEUR, der Zeitwert 3.926 TEUR (2018: jeweils 31.217 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 3,9% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 5.920 TEUR, der Zeitwert 5.920 TEUR (2018: jeweils 5.878 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 140 TEUR (2018: 108 TEUR).

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen betrifft die unfertigen Bauteile der Projektentwicklung MainTor. Auf die Herstellung entfallende Fremdkapitalkosten werden in die Herstellungskosten einbezogen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Kautionen in Höhe von 4.865 TEUR (2018: 4.172 TEUR) sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Forderungen gegenüber Teilnehmern betreffen in der Regel deren Finanzierung.

4. Liquide Mittel

Das Guthaben ist zum Nennwert angesetzt. Von den bestehenden Guthaben unterliegen 44.341 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 8.959 TEUR (2018: 9.884 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 2.842 TEUR (2018: 3.766 TEUR), vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 0 TEUR (2018: 1.188 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z. B. Versicherungsprämien.

6. Eigenkapital

■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2018: 46.800.657,00 Euro), eingeteilt in 46.800.657 nennwertlose Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro.

■ Bedingtes Kapital

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

■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2018: 8.855 TEUR).

■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich insbesondere infolge der Ergebniszuzuweisung von 565.658 TEUR auf 619.798 TEUR erhöht.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Ausstehende Rechnungen	15.187	11.713
Tantieme	6.719	2.702
Abschlussprüfung	596	555
Urlaubsrückstellung	637	446
Sonstige Rückstellungen	35.420	29.950
	58.559	45.366

In den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sind u.a. die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, noch nicht bezahlte, Beraterkosten und sonstige Dienstleistungen. In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. Gewährleistungen sowie Betriebs- und Nebenkosten, enthalten.

8. Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

In TEUR	Gesamt	davon Restlaufzeit in Jahren		
		<1 Jahr	1 bis 5 Jahre	>5 Jahre
Unternehmensanleihe	334.083	4.083	330.000	0
2018	511.600	181.600	330.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.329.611	537.611	350.000	442.000
2018	1.043.843	181.986	780.383	81.474
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	314.157	314.157	0	0
2018	339.546	339.546	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.656	3.656	0	0
2018	1.912	1.912	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	103.958	103.958	0	0
2018	109.973	109.973	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	112.275	46.543	18.500	47.232
2018	116.401	69.344	0	47.057
Gesamt	2.197.740	1.010.008	698.500	489.232
2018	2.123.275	884.361	1.110.383	128.531

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Wandeldarlehen und andere strategische Finanzierungen mit 73.446 TEUR (2018: 90.452 TEUR). Die Dar-

lebensgeberin des Wandeldarlehen in Höhe von 10.000 TEUR wurde bis zum 31. Dezember 2020 ein Recht zur Wandlung des gesamten Rückzahlungsanspruchs in Aktien (insgesamt 3.333.333) der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zu einem Kurs von 3,00 EUR je Aktie eingeräumt. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von 81.000 TEUR (2018: 77.500 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 01.01.2019	Veränderung	Stand 31.12.2019
Aktive latente Steuern	40.780	-10.813	29.967
Passive latente Steuern	30.684	+8.598	39.282

VII. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2019 -31.12.2019	01.01.2018 -31.12.2018
Vermietung und Verpachtung	125.841	121.004
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	50.193	36.577
	176.034	157.581

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen in Höhe von 76,9 Mio. Euro (2018: 12,6 Mio. Euro) Erträge aus der Veräußerung der Anteile an der TLG Immobilien AG. Im übrigen sind u.a. Erträge aus Anlageverkäufen und Kostenweiterbelastungen enthalten.

3. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen betreffen u.a. die Ausschüttung der TLG Immobilien AG in Höhe von 13,2 Mio. Euro, Ausschüttungen der Spezial Sondervermögen in Höhe von 5,2 Mio. Euro sowie Ausschüttungen der MSREF HT Portfolio GmbH in Höhe von 2,2 Mio. Euro und der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 1,2 Mio. Euro. Im Vorjahr wurden ergebniswirksame Ausschüttungen von nicht konsolidierten Gesellschaften von 22,3 Mio. Euro ausgewiesen.

4. Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2019 -31.12.2019	01.01.2018 -31.12.2018
Löhne und Gehälter	23.951	16.295
Soziale Abgaben	3.766	2.194
	27.717	18.489

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	01.01.2019 -31.12.2019	01.01.2018 -31.12.2018
Gruppenjahresüberschuss	102.732	40.553
gezahlte Zinsen	44.272	48.933
erhaltene Zinsen	-6.684	-6.565
	140.320	82.921

IX. Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung

Auf Ebene der Gruppenmuttergesellschaft unterliegt ein Betrag in Höhe des Überhangs der aktiven latenten Steuer über die passiven latenten Steuern von 3.200 TEUR einer Ausschüttungssperre. Demnach steht vom Bilanzgewinn in Höhe von 5.932 TEUR und den Gewinnrücklagen i.H.v. 62.500 TEUR ein Betrag von 65.232 TEUR grundsätzlich für Ausschüttungen zur Verfügung.

X. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Imtech Deutschland
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Mietbürgschaft	Ideal Lebensversicherung
Zahlungsbürgschaft	Köster GmbH
Patronatserklärung	Novapierre Allemagne
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Kostenüberschreitungsgarantie	Deutsche Pfandbriefbank
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WINX Verwaltungs GmbH
Mietbürgschaft	Grundstückgesellschaft Oper GbR
Anteilskaufverpflichtung	RAG-Stiftung
Anteilskaufverpflichtung	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Hypothekenbank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Kapitaldienstgarantie	Deutsche Pfandbriefbank
Kostenüberschreitungs-/Kapitaldienstgarantie	Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)
Zahlungsbürgschaft	Schwitzke Project GmbH
Vertragserfüllungsbürgschaft	Ferox

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

Grund	Betrag in TEUR	DIC-Gruppe anteilig in TEUR
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30	30
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	2.481	2.481
Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	2.750
Bauvorhaben MT WINX	7.088	7.088
Bauvorhaben MT WINX	14.000	14.000
Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt eines Tochterunternehmens	34	34
Bauvorhaben Leverkusen	350	350
Verkauf von Objekten	1.493	1.493
Bauvorhaben MT Panorama	595	595
Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	5.000	3.600
Projektentwicklung Global Tower	3.750	3.750
Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	720
Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000	11.520
Mietbürgschaft aus Mietverhältnis	459	459
Vorzugsgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000	30.000
Vorzugsgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000	30.000
Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus der Finanzierung des Commercial Portfolios	50.500	50.500
Bauvorhaben Opera Offices NEO	2.300	1.150
Bauvorhaben Opera Offices NEO	140	70
Projektentwicklung Global Tower	1.650	1.650
Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	5.000	5.000
Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	2.974	2.974
Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	1.033	1.033

2. Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der OPER GbR und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft ab April 2014 genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis März 2024 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich 135 TEUR netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber Mietern für die Jahre 2020 und 2021 finanzielle Verpflichtungen aus Investitionszusagen in Höhe von 27,1 Mio. Euro (2018: 41,8 Mio. Euro). Zusätzlich ergeben sich aus Vereinbarungen zur Sicherung von Immobilien in Berlin und Offenbach Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 163,6 Mio. Euro.

3. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 247 (2018: 174) Mitarbeiter. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch die Übernahme der GEG begründet.

Portfoliomanagement, Investment, Fonds	34
Asset- und Propertymanagement	145
Konzernmanagement, Administration	68
Gesamt	247

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 2019 und 2018 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2019	2018
Abschlussprüfungen	559	473
Andere Bestätigungsleistungen	34	106
Sonstige Leistungen	200	0
Gesamt	793	579

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2020 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei in 2019 angekauften Objekten für das Segment Institutional Business in einem Volumen von rund 554 Mio. Euro statt. Ebenso hat der Besitz, Nutzen- und Lastenübergang von einer Immobilie des Commercial Portfolios der DIC Asset AG Ende März 2020 stattgefunden.

Am 21. Januar 2020 hat die DIC Asset AG ihr gezeichnetes Kapital um 6.857.774,00 Euro im Rahmen einer Barkapitalerhöhung aus genehmigten Kapital erhöht. Insgesamt wurden 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro platziert. Der DIC Asset AG fließt aus der Kapitalerhöhung ein Bruttoemissionserlös von ca. 110 Mio. Euro zu. Die TTL Real Estate GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu 50% beteiligt ist, übernahm hier von 2,3 Mio. Aktien und erhöhte ihren Anteil an der DIC Asset AG von vormals rund fünf Prozent auf 7,1%.

Bedingt durch die Corona-Krise hat die DIC Asset AG am 3. April 2020 ihre Ergebnisprognose angepasst: statt einer Steigerung wesentlicher Kennzahlen wird ein FFO auf Höhe des hohen Vorjahresniveaus von 94–96 Mio. Euro erwartet. Die ursprünglich für den 17. März 2020 vorge-sehene Hauptversammlung findet voraussichtlich im 2. Halbjahr 2020 statt, am Dividendenvorschlag von 0,66 Cent je Aktie will die DIC Asset AG festhalten.

7. Corporate Governance-Bericht

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

8. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Glattbach, Rechtsanwalt
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (Stellvertretender Vorsitzender), Nürnberg, Unternehmer
- Herr Thomas Hartl, London/Großbritannien, Managing Director Morgan Stanley
- Herr Roland Oppermann, Stuttgart, Mitglied des Vorstandes der SV Sparkassen Versicherung Holding AG
- Herr Volker Pätzold, Hannover, Abteilungsdirektor VGH Versicherungen
- Herr Bernd W. Schirmer, Leipzig, Unternehmer
- Herr Günter Schlatter, Köln, ehemaliges Mitglied des Vorstands RAG-Stiftung
- Herr Jan Schlüter, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung
- Herr Bernd Wegener, München, Hauptabteilungsleiter Versicherungskammer Bayern

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 190 TEUR (2018: 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 15. April 2020



Thomas Grimm

Einbezogene Unternehmen

Anlage 1 zum Anhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2019

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	34,07	DIC Objekt Stadtfenster Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Bremen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance VI, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Development Services GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofsplatz 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*

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	97,5*
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum FinCo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Development GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG German Estate Group Management Holding OHG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Mai	100,0*	German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	97,5*
Diamond BVO GmbH	100,0*	DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9*
Diamond Holding 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, 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*		

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
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 Langensfeld 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 5 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*
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*

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC EB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,69*
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	97,45*
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8*
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
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*

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
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*
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	50,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Services Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	100,0
TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (Stimmrechte)	50,0
TTL Real Estate Mezzanine GmbH, Frankfurt am Main	50,0
TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
DIC MainTor Real Estate 2 GmbH, Frankfurt am Main	51,0
DIC MainTor Real Estate 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	51,0
DIC MainTor Real Estate 3 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0
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 WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Gruppenabschlusses

Wir haben den beigefügten Gruppenabschluss der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalspiegel, Kapitalflussrechnung und Anhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Aufstellung des Gruppenabschlusses nach den in Abschnitt I. Allgemeine Angaben des Anhangs dargestellten Rechnungslegungsgrundsätzen, die mit Ausnahme der im Anhang beschriebenen Ausnahmen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für die Aufstellung eines Konzernabschlusses entsprechen. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Gruppenabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

Die Prüfung eines Abschlusses umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Abschluss enthaltenen Wertansätze und zu den dazu-

gehörigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Abschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Wirtschaftsprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung des Abschlusses. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Die Prüfung eines Abschlusses umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Abschlusses.

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist der Gruppenabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 in allen wesentlichen Belangen nach den in Abschnitt I. Allgemeine Angaben des Anhangs dargestellten Rechnungslegungsgrundsätzen, die mit Ausnahme der im Anhang beschriebenen Ausnahmen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für die Aufstellung eines Konzernabschlusses aufgestellt.

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Vermerk über die Prüfung des Gruppenlageberichts

Wir haben den beigefügten Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Aufstellung des Gruppenlageberichts der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe unter entsprechender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften zum Konzernlagebericht. Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung des Gruppenlageberichts vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des Gruppenlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Gruppenlagebericht mit dem Gruppenabschluss sowie mit den bei der Prüfung des Gruppenabschlusses gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Gruppenabschlusses und Gruppenlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Einklang mit dem Gruppenabschluss, in entsprechender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften zum Konzernlagebericht aufgestellt ist, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Auftragsbedingungen und Haftung

Wir, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, haben unsere Prüfung des beigefügten Gruppenabschlusses und Gruppenlageberichts im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Der Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers richtet sich ausschließlich an die Gesellschaft. Unserer Tätigkeit liegen – auch im Verhältnis zu Dritten – die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Nach § 9 (2) der Allgemeinen Auftragsbedingungen ist unsere Haftung auf einen Betrag von 4 Mio. Euro beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte.

Nürnberg, den 15. April 2020

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 2019 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 die Veräußerung der indirekt gehaltenen Anteile an GEG German Estate Group an die DIC Asset AG. Darüber hinaus wurden unter anderem die Lage am Transaktionsmarkt, die Investment- und Vermietungsaktivitäten in den Beteiligungsunternehmen, der Status der Projektentwicklungen der Gesellschaft (insbesondere das MainTor-Projekt) sowie die Optionen strategischer Unternehmensbeteiligungen erörtert.

Der vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellte Jahresabschluss nebst Lagebericht und Gruppenabschluss nebst Gruppenlagebericht zum 31. Dezember 2019 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 2020 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2019. 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

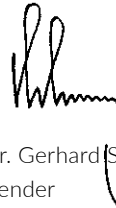
1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. Im Mai 2020 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 2019.

Frankfurt am Main, im Mai 2020

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender

VORSTAND

Thomas Grimm, 50



Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

Neue Mainzer Straße 20 ▪ MainTor
60311 Frankfurt am Main

www.dic-ag.de

© Mai 2020

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.

