

DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN

DIC ■

GESCHÄFTSBERICHT
2012

KENNZAHLEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012

in Mio. Euro	2012	2011	Δ
Umsatzerlöse	156,7	139,3	12%
Gesamtleistung	177,1	156,8	13%
EBITDA	101,4	90,2	12%
EBIT	64,5	58,2	11%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7,8	18,4	-58%
Jahresergebnis	25,0	17,5	43%
Eigenkapital	544,9	560,5	-3%
Eigenkapitalquote ⁽¹⁾	24,3%	24,7%	-0,4pp
Bilanzsumme	2.584,9	2.599,5	-1%

(1) unter Berücksichtigung der Pflichtwandelanleihen



INHALT

■ Vorwort	2
■ Lagebericht	4
■ Gruppenabschluss	32
■ Anhang zum Gruppenabschluss	37
■ Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
■ Bericht des Aufsichtsrats	48

VORWORT



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

das vergangene Geschäftsjahr war von erheblicher Skepsis gegenüber der Wirtschaftsentwicklung in Europa und dem Zusammenhalt des Euroraums geprägt. In diesem anhaltend schwierigen Umfeld verzeichnete die deutsche Wirtschaft 2012 erfreulicherweise weiteres Wachstum.

Maßgeblich dazu beigetragen hat die wieder erstarkte Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands: Dahinter stehen Charakteristika wie hohe Qualität im Wertschöpfungsprozess, eine effiziente Unternehmensführung deutscher Unternehmen und weltweit gute Vernetzung, die den Standort auszeichnen. Von der gemessen am europäischen Umfeld erstaunlich robusten Wirtschaftsentwicklung profitierte auch der deutsche Immobiliensektor.

Unsere Unternehmensgruppe hat 2012 erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr absolviert, in dem wir die Einnahmebasis verbreitert und die hohe Ertragsqualität weiter gesteigert haben. Besonders bemerkenswerte Ergebnisse waren:

- Im Geschäftsfeld Projektentwicklung haben wir die Quartiersentwicklung MainTor in Frankfurt mit sehr großen Vermarktungserfolgen deutlich schneller als geplant vorangetrieben. Durch die signifikanten Verkäufe und Vermietungen ist eine wesentliche Grundlage für zukünftige Gewinnrealisierungen gelegt. Mehr als 60% des

gesamten Projektvolumens befinden sich damit in der Umsetzung. Darüber hinaus wurde das MainTor mit dem MIPIM Award 2012, dem Oskar der Immobilienwirtschaft, als bestes deutsches Immobilienprojekt ausgezeichnet.

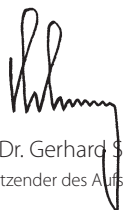
- Die Finanzstruktur wurde mit Finanzierungen von insgesamt 640 Mio. Euro gestärkt. Vor allem anstehende Refinanzierungen haben wir vorzeitig umgesetzt. Die Laufzeit aufgenommenener Kapitalien hat sich in diesem Zuge bei sinkenden Zinskosten deutlich verlängert.
- Die Vermietungsleistung erreichte 2012 wieder ein sehr hohes Niveau und reduzierte den Leerstand zum Jahresende – mehr als erwartet – um rund 1,5 Prozentpunkte nochmals signifikant auf rund 11 Prozent.
- Dazu konnten wir Immobilien zu erfreulichen Konditionen akquirieren. Unsere Akquisitionen erreichten trotz eines begrenzten Angebots attraktiver Objekte ein Volumen von 135 Mio. Euro.
- Unser größtes Unternehmen der Gruppe, die DIC Asset AG, verbesserte sich in der zentralen operativen Kennzahl signifikant gegenüber 2011 und steigerte den operativen Ertrag (FFO) um 10 Prozent.

Wir haben 2012 in allen wichtigen Bereichen unsere Ziele erreicht, zum Teil sogar übertroffen und damit eine sehr wesentliche Grundlage für die Geschäftsentwicklung in 2013 geschaffen. Diese Ergebnisse stimmen uns positiv für die Zukunft. Wir wollen die Entwicklung der gesamten Unternehmensgruppe weiter vorantreiben und unsere Position als eine der größten deutschen Immobilienunternehmensgruppen ausbauen.

In einem stabilen deutschen Immobilienmarkt und trotz der Erwartung eines wenig dynamischen wirtschaftlichen Umfelds sind wir zuversichtlich, unsere Ziele, die wir uns für 2013 gesetzt haben, zu erreichen. Dabei bauen wir auf unsere kapitaleffizienten Strukturen, ein starkes Portfolio mit verlässlichen Erträgen, ein deutschlandweites Netzwerk für die effiziente Realisierung auch anspruchsvoller Immobilienaufgaben und nicht zuletzt auf hoch motivierte und qualifizierte Mitarbeiter.

Ausgehend von der erwiesenen Qualität und Ertragskraft unseres Immobilienportfolios sowie erfolgreichen Investments und Projektentwicklungen wollen wir unseren Weg mit Präsenz, Integrität und Solidität im Geschäftsmodell fortsetzen. Wir danken einmal mehr unseren Mitarbeitern für ihren großen Einsatz und das Erreichen der Ziele in 2012. Sie haben das Fundament für unsere zukünftige erfolgreiche Unternehmensentwicklung gestärkt, und wir freuen uns über ihre Unterstützung bei der konsequenten Nutzung von Chancen am deutschen Immobilienmarkt.

Mit freundlichen Grüßen,



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –



Ulrich Höller
– Vorsitzender des Vorstands –

LAGEBERICHT

ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Kürze

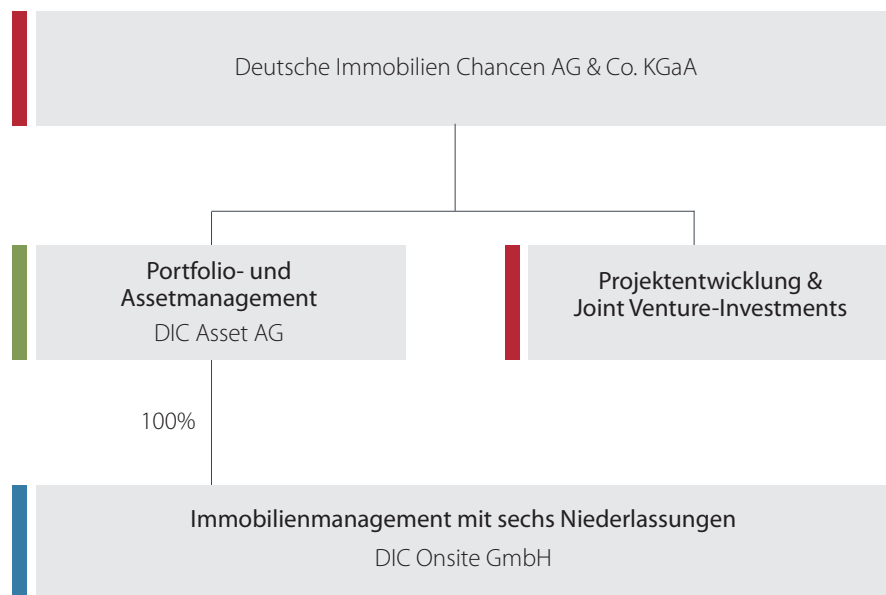
- Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA (DIC KGaA) ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft **mit klarem Investmentfokus auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt**. Sie investiert in Immobilienportfolios und Einzelobjekte und erzielt im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen.
- Die Unternehmensgruppe agiert in **mehreren Geschäftsfeldern: Portfolio- und Assetmanagement** (über die börsennotierte DIC Asset AG) sowie **Joint Venture-Investments** und **Projektentwicklungen**.
- Als strategische Managementholding steuert die DIC KGaA alle Aktivitäten und organisiert sowohl Ankaufs- als auch Verkaufsprozesse sowie Projektentwicklungen.
- Der **Marktwert** des gemanagten Portfolios beträgt rund **3,4 Mrd. Euro** und macht die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu einer der führenden deutschen Gewerbeimmobiliengesellschaften. Der gesamte Immobilienbestand erwirtschaftet annualisierte **Mieteinnahmen von rund 200 Mio. Euro**.
- Insgesamt beschäftigt die Gruppe **rund 200 Mitarbeiter**. Das interne Immobilienmanagement ist mit sechs Niederlassungen im gesamten deutschen Immobilienmarkt präsent und erzielt eine kontinuierlich hohe **Vermietungsleistung von rund 240.000 m² pro Jahr**.
- Zusätzlich ist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe maßgeblicher **Co-Investor in Joint Ventures** und **herausragenden Projektentwicklungen**.

UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die DIC KGaA ist auf Gewerbeimmobilien im deutschen Markt spezialisiert. Sie investiert diversifiziert und überwiegend indirekt in Immobilienunternehmen, Objektportfolios sowie einzelne Immobilienobjekte und betreibt mehrere Geschäftsfelder: Portfolio- und Assetmanagement (über die börsennotierte DIC Asset AG) sowie Joint Venture-Investments und Projektentwicklungen. Als Konzernholding organisiert die DIC KGaA Wertsteigerungsaktivitäten über das konzerneigene spezialisierte Portfolio- und

Assetmanagement. Größere Projektentwicklungen werden mit dem Experten-Know-how des eigenen Geschäftsfelds realisiert. Die Unternehmen der Gruppe erwirtschaften mit ihren Bestandsimmobilien laufende langfristig gesicherte Mieteinnahmen. Die Immobilien werden nach spezifischen Objektzielen durch ein eigenes Immobilienmanagement betreut und optimiert, durch Entwicklungen sowie Redvelopments im Wert gesteigert und bei sich ergebenden günstigen Marktbedingungen nach vollzogener Wertschöpfung verkauft.

ORGANISATIONSTRUKTUR



Portfolio- und Assetmanagement

- Portfolio-, Asset- und Propertymanagement aus eigener Hand
- Commercial Portfolio: cashfloworientierte direkte Immobilieninvestments mit Fokus auf Bestandshaltung
- Co-Investments: Beteiligungserträge aus indirekten Immobilieninvestments

Projektentwicklung

- Hohes Chancen-Risiko-Profil
- Aufwertungspotenzial bei Projektentwicklungen und Refurbishments von Bestandsimmobilien
- Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung

Joint Venture-Investments

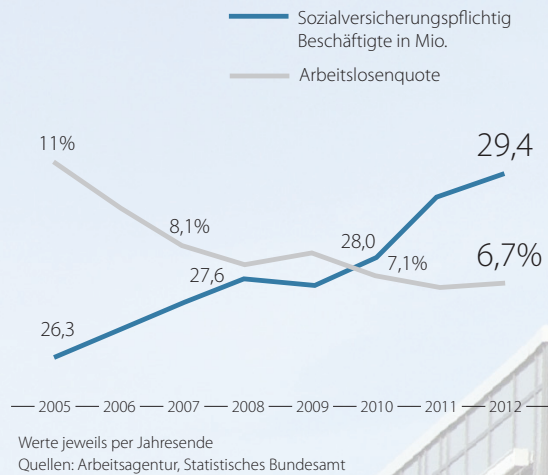
- Minderheitsbeteiligungen in Immobilien mit höherem Chancen-Risiko-Profil
- Investments mit Potenzial für Wertsteigerung und Neupositionierung

Internes Immobilienmanagement

- DIC Onsite mit sechs Niederlassungen im gesamten deutschen Immobilienmarkt
- Vermietungsleistung von rund 240.000 m² pro Jahr

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT

**Strategische Zielerreichung 2012**

Wir haben die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich weiterentwickelt. Mit einer Vermietungsleistung von rund 240.000 m² haben wir das Niveau des Vorjahres erreicht und damit unser Portfolio mit erfolgreichen Vermietungen und der Reduzierung der Leerstandsquote qualitativ signifikant verbessert. Dank der Vermietungserfolge und in Folge des reduzierten Leerstands sowie durch selektive Akquisitionen konnten wir die Mieteinnahmen des betreuten Portfolios ausbauen. Ebenso konnten wir mit langfristigen Neu- und Anschlussfinanzierungen von rund 640 Mio. Euro unser Finanzierungsprofil signifikant verbessern. Mit einem Verkaufsvolumen von rund 155 Mio. Euro haben wir das uns zum Jahresanfang gesetzte Ziel übertroffen. Insgesamt realisierten wir ein Akquisitionsvolumen von 135 Mio. Euro. Unsere Ankäufe zu attraktiven Konditionen stärken unser betreutes Portfolio und können die eingeplanten Ertragsrückgänge nach Verkäufen nahezu kompensieren.

Im Geschäftsfeld Projektentwicklungen sind wir dank signifikanter Vermarktungserfolge beim MainTor-Projekt deutlich vor dem Zeitplan. Zudem haben wir durch frühzeitige Verkäufe von Teilprojekten und mit der Bereitstellung von Baufinanzierungen durch externe Finanzierungspartner sichergestellt, dass für die Realisierung der Quartiersentwicklung ein deutlich geringerer Eigenkapitalbedarf als ursprünglich geplant entsteht. Die Fortschritte bei den Projektentwicklungen sichern uns zudem zukünftiges Ertragspotenzial.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hatten nur einen geringen unmittelbaren Einfluss auf unser Geschäft, sie sorgten aber für ein stabiles Fundament für unsere Aktivitäten. Im Vermietungsmarkt erschwerten sich die Bedingungen durch die konjunkturelle Eintrübung im Lauf des Jahres. Trotzdem gelang uns eine erneut hohe Vermietungsleistung. Am Transaktionsmarkt wirkte sich die hohe Nachfrage vor allem zum Jahresende positiv auf unsere Verkäufe aus. Auf der Angebotsseite herrschte ein knapperes Angebot an interessanten Immobilien für das Commercial Portfolio der DIC Asset AG.

Das interne Immobilienmanagement haben wir 2012 unter anderem durch die Erweiterung der Geschäftsführung der DIC Onsite und Zusammenlegung von Funktionen verstärkt. Zudem haben wir das Immobilienmanagement durch die Einführung eines neuen Softwaresystems, das mehrere Unternehmensfunktionen integriert, für zukünftige Aufgabenstellungen noch besser vorbereitet.

Wir sind mit dem Ergebnis im Jahr 2012 sehr zufrieden: Wir haben den Konzernüberschuss der DIC KGaA um 7,5 Mio. Euro auf 25 Mio. Euro gesteigert.

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist 2012 um 0,7% gewachsen. Nach einem Zuwachs von 3,0% beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr zuvor ist dies ein deutlicher Rückgang. Dennoch steht Deutschland damit besser als viele europäische Länder da, die teilweise tief in die Rezession rutschten. Während die Exporttätigkeit nach USA und Asien trotz der nachlassenden Weltwirtschaftskonjunktur kräftig blieb, fehlten die Impulse aus Europa. Ohne die Unterstützung aus dem europäischen Umfeld konnte sich die exportorientierte deutsche Wirtschaft dem Abschwung nicht völlig entziehen, das Wirtschaftswachstum gab 2012 von Quartal zu Quartal nach. Unternehmensinvestitionen wurden in Folge der Euroschuldenkrise deutlich verringert, so dass die Binnennachfrage trotz des steigenden privaten Konsums und der in erheblichem Maß gestiegenen privaten Wohnungsinvestitionen insgesamt nachgab.

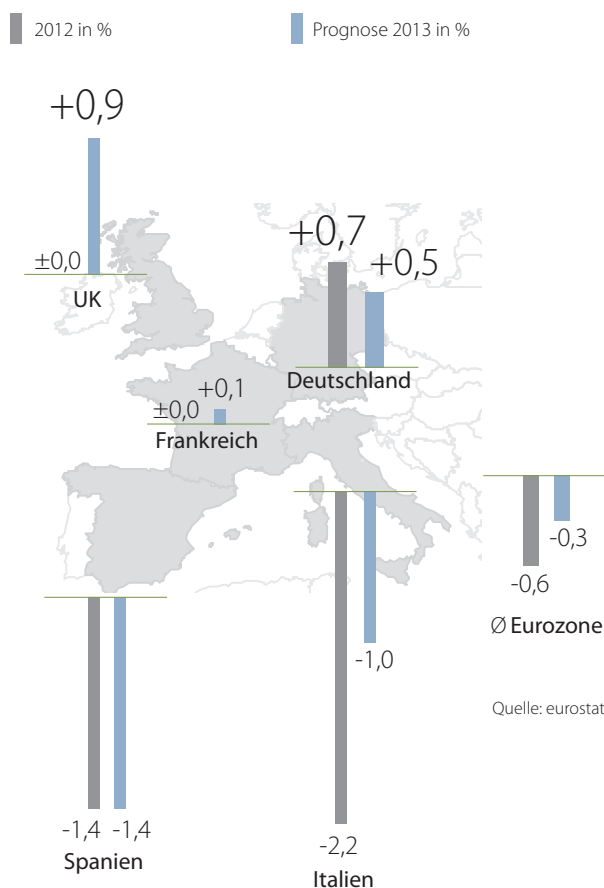
Trotz der schwächeren Wirtschaftsentwicklung blieb der Arbeitsmarkt robust. Im Februar 2013 stieg die Zahl der Arbeitslosen um 18.000 auf 3,2 Mio. Dabei fiel der saisonale Anstieg geringer aus als in den vergangenen Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr waren 46.000 Menschen mehr arbeitslos gemeldet. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben im Vorjahresvergleich weiter zugenommen. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im November gegenüber dem Vorjahr um 239.000 auf 41,4 Millionen. Ebenso nahm die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Dezember um 350.000 auf 29,1 Millionen Personen zu.

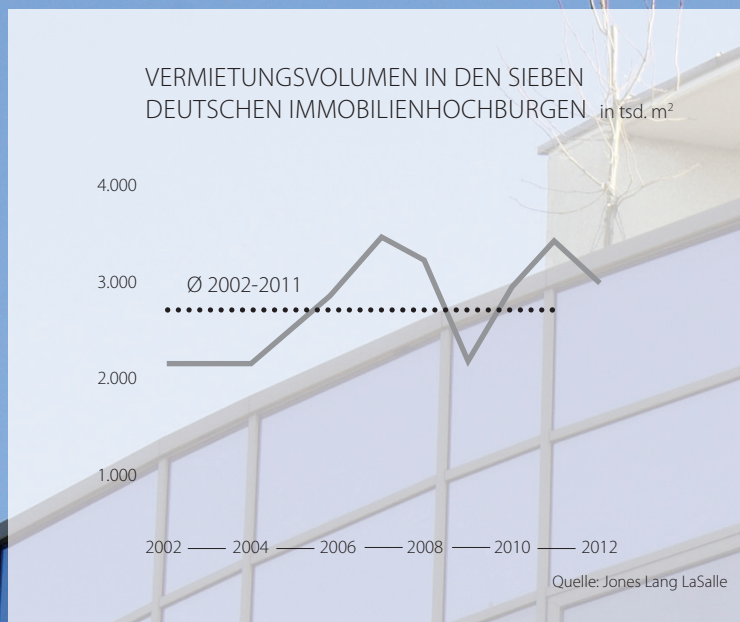
Die Europäische Zentralbank hat 2012 mit zuletzt sehr massiven Mitteln zur Beruhigung der Finanzmärkte beigetragen, die bereits einige Zeit verunsichert und skeptisch auf die Reformbemühungen von überschuldeten EU-Mitgliedstaaten reagierten. Im Juli wurde der Leitzins um 0,25% auf 0,75% gesenkt, aber erst

mit der Ankündigung von möglichen unbegrenzten Anleihekäufen durch die EZB konnten Befürchtungen hinsichtlich eines Auseinanderbrechens der Währungsunion wirksamer zurückgedrängt werden. Die Kreditvergabepolitik der Banken war 2012 nahezu unverändert: Verhaltene Neugeschäft, intensive Prüfungen und höhere Risikoprämien waren an der Tagesordnung.

Für 2013 stimmen Ökonomen auf weitere Dämpfer ein, denn neben der schwachen europäischen Wachstumsrate ist auch die Entwicklung der amerikanischen Wirtschaft unsicher. Die Europäische Kommission erwartet derzeit für die deutsche Wirtschaft ein Wachstum von 0,5% im Jahr 2013. Die gute Grundkonstitution der deutschen Wirtschaft spricht aber dafür, dass sie die vorübergehende Schwächephase vor allem durch den robusten Arbeitsmarkt ohne größere Schäden übersteht. Die Talsohle könnte bald durchschritten sein: Zum Jahresanfang zeigen sich die ersten Frühindikatoren wieder mit positiven Signalen.

BIP-WACHSTUM IN EUROPA





BRANCHENENTWICKLUNG

Stabile Bürovermietung

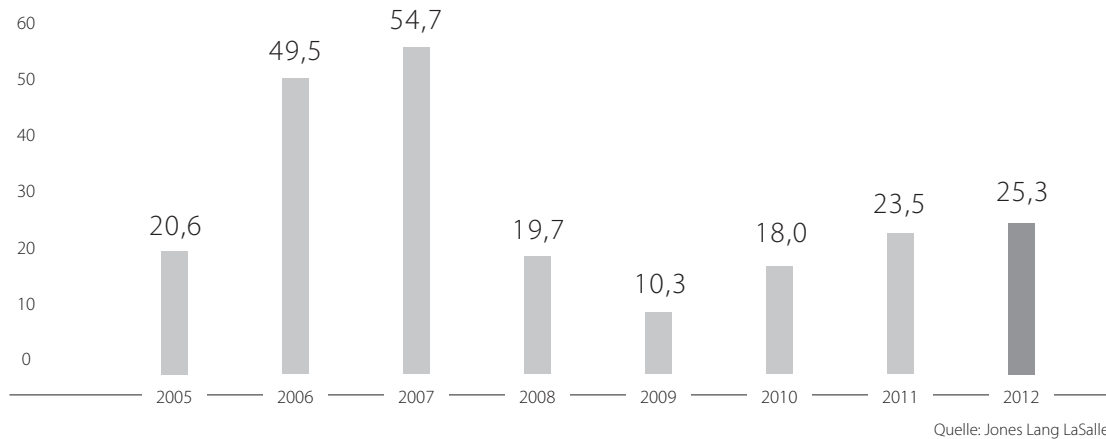
Dank der guten Entwicklung der Beschäftigtenzahlen fielen die Rückgänge am Bürovermietungsmarkt trotz der konjunkturellen Unsicherheiten nicht allzu stark aus. Der Umsatz von 3,0 Mio. m² in den sieben Bürometropolen liegt nur leicht unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,1 Mio. m², der Rückgang gegenüber 2011 beträgt rund 11%. Lediglich Frankfurt konnte mit über 20% deutlich zulegen, in Berlin wurde immerhin der Vorjahreswert erreicht. Die Spitzenmieten legten in nahezu allen Städten im Durchschnitt um rund 3% zu, was vor allem aus dem begrenzten

Angebot an hochwertigen und repräsentativen Flächen in zentraler Lage resultiert. Der Zuwachs bei den Durchschnittsmieten lag bei 0,5%.

Geringes Neubauvolumen, sinkende Leerstandsquote

2012 erlebte die Branche mit rund 840.000 m² das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit fünf Jahren. Der Hauptteil dieser Flächen war bereits vor Fertigstellung vermietet. Da so insgesamt nur wenig Flächen auf den Markt kamen, sank dank der intakten Vermietungsaktivitäten die Leerstandsquote deutlich von 9,5% auf 8,8%; überdurchschnittlich stark in Frankfurt und in München. Auch 2013 wird mit einem unterdurchschnittlichen Fertigstellungsvolumen gerechnet, so dass die Leerstandsquote weiter sinken könnte.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro

**Deutlich höheres Investmentvolumen**

Durch einen Schlussspurt im vierten Quartal mit rund 10,4 Mrd. Euro Handelsvolumen legte das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien 2012 mit insgesamt rund 25,3 Mrd. Euro deutlich zu. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr betrug rund 8% (2011: 22,6 Mrd. Euro). Neben einer grundsätzlichen Attraktivität des deutschen Marktes sowohl für inländische als auch für internationale Investoren ist das gute Ergebnis auch auf eine kurzfristig zum Jahresende deutlich angestiegene Nachfrage zurückzuführen. Noch erfolgreicher als Gewerbeimmobilien entwickelten sich Transaktionen in Wohnimmobilien-Portfolios, die auf Grund der Sonderkonjunktur im Wohnbereich stark nachgefragt waren.

Core-Fokus auch 2012 prägend

Repräsentative, lang vermietete Immobilien in bester Lage standen stark im Interesse der Anleger – mit der Folge, dass die Anfangsrenditen für die nur begrenzt zur Verfügung stehenden

Core-Immobilien deutlich unter Druck standen und zum Teil weiter sanken. Im Bürosegment reduzierten sie sich um rund 20 Basispunkte auf rund 4,75%, für Einzelhandel-Geschäftshäuser blieben sie bei niedrigen 4,15%. Auch auf Grund der Core-Fixierung entfielen mit rund 16 Mrd. Euro fast zwei Drittel aller Investitionen auf die großen Bürostandorte, der Zuwachs betrug rund 30%. Während die Top 7 deutlich zulegen konnten, nahm das Transaktionsvolumen an den übrigen Standorten um rund 14% ab.

Am stärksten wurde mit einem Anteil von rund 40% des Transaktionsvolumens in Büroobjekte investiert. 31% entfielen auf Einzelhandelsobjekte, bei denen nur auf Grund eines geringeren Angebots kein stärkeres Investmentvolumen realisiert wurde. Der Fokus im Vorjahr lag ungewöhnlich stark auf Handelsimmobilien (47%), danach folgten Büroobjekte (36%).

GESCHÄFTSVERLAUF

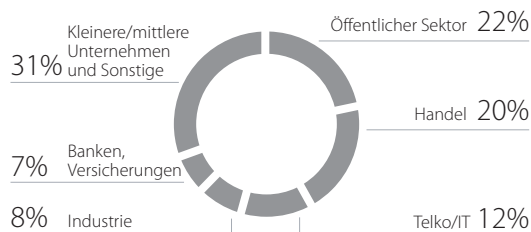
Marktwert Immobilienbestand von 3,4 Mrd. Euro

Unser Portfolio umfasst 271 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,9 Mio. m². Der Gesamtwert des betreuten Vermögens erhöhte sich von 3,3 Mrd. Euro auf 3,4 Mrd. Euro. Für das Wachstum unseres Portfolios haben wir 2012 sechs Immobilien mit einem Akquisitionsvolumen von 135 Mio. Euro zugekauft. 16 Immobilien konnten mit einem Volumen von 155 Mio. Euro verkauft werden. Für alle unsere Immobilien wird zum Ende jeden Jahres durch externe Gutachter der jeweilige Marktwert ermittelt. In diese Werte fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilie ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie Entwicklung des lokalen Umfelds und des allgemeinen Markts sowie des finanziellen Umfelds.

Erneut hohe Vermietungsleistung

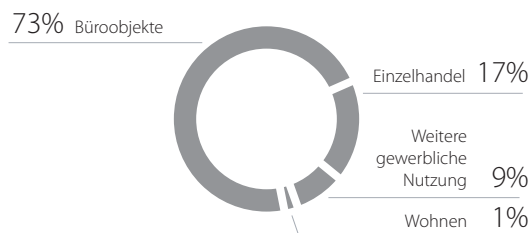
Das Vermietungsvolumen von 237.800 m² liegt auf einem stabilen hohen Niveau (2011: 247.000 m²). Dabei haben wir mit gutem Erfolg sowohl neue Mieter finden als auch bestehende Mieter von Verlängerungen überzeugen können: Die Neuvermietungen in Höhe von etwa 114.000 m² (2011: 120.000 m²) und Anschlussvermietungen von rund 124.000 m² (2011: 127.000 m²) lagen auf Höhe der Vorjahresleistung. Diese Vermietungsleistung basiert auf über 320 Mietabschlüssen und betrifft ausgewogen alle Größenklassen, in diesem Jahr mit leichtem Schwerpunkt auf Vermietungen über 1.000-5.000 m². Die erfolgreiche Vermietungsleistung 2012 drückt sich vor allem in einem deutlichen Anstieg im Bürosegment aus.

Mieterstruktur
Basis Mieteinnahmen, nach Ist-Miete

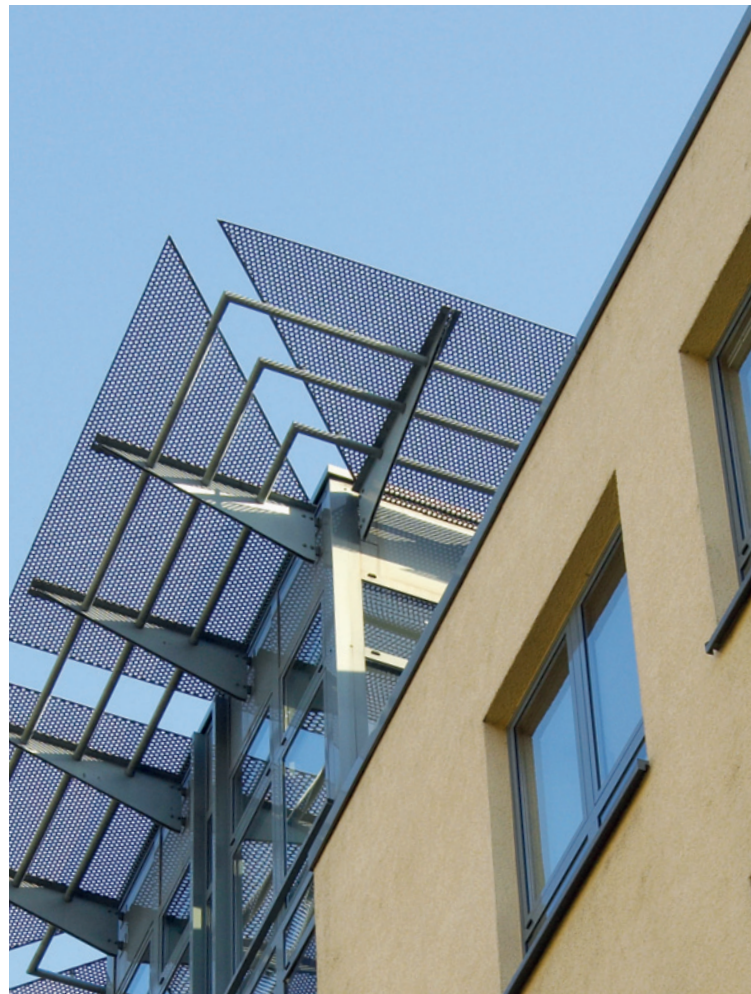


Stand 31.12.2012

Nutzungsarten
Basis Mieteinnahmen, nach Ist-Miete



Stand 31.12.2012





Akquisitionen sorgen für Portfoliostärkung

Trotz eines nur begrenzten Angebots an passenden Immobilien konnte in 2012 ein Akquisitionsvolumen von 135 Mio. Euro mit insgesamt sechs Objekten erzielt werden. Davon konnten Immobilien für knapp 100 Mio. Euro plangemäß für die beiden DIC-Spezialfonds im Geschäftsbereich Fonds der DIC Asset AG erworben werden. Die angekauften Immobilien zeichnen sich durch hohe Einnahmen, langjährige Mietverträge und erstklassige Mieter aus und stärken damit die Qualität und Ertragskraft des betreuten Portfolios.

Dem gegenüber standen dank einer gesteigerten Nachfrage zum Jahresende Verkäufe im Volumen von rund 155 Mio. Euro (ohne Verkäufe aus MainTor und Opera Offices), die sich damit gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelten (2011: 72 Mio. Euro).

BETREUTES PORTFOLIO

	2012	2011
Nutzfläche in Mio. m ²	1,9	1,9
Marktwert in Mio. Euro	3.367	3.321
Anzahl Objekte	271	281
Vermietungsquote	89%	88%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	205	200

UNSERE MITARBEITER

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte 2012 durchschnittlich 187 Mitarbeiter (2011: 169), zum Jahresende waren es 190 (2011: 174). Der Großteil unserer Beschäftigten ist in den Bereichen Accounting, Controlling, Portfolio-, Asset- und Propertymanagement sowie Projektentwicklung am Firmensitz in Frankfurt tätig. Durch unsere breit gefasste Aufgaben- und Mitarbeiterstruktur decken wir einen Großteil der Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft ab, was uns vielfach Vorteile in der effizienten Betreuung und Weiterentwicklung unserer verschiedenen Geschäftsbereiche verschafft.

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

Ein wesentlicher Teil unserer langfristigen Unternehmensentwicklung ist die systematische Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter ab. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir spezifische Schulungen an sowie allgemeine Fortbildungen unter anderem im Bereich Sprachen oder Präsentationsfähigkeiten.

Personalentwicklung ist auch Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen entsprechende Instrumente an die Hand, die unter anderem in regelmäßigen Schulungen vermittelt werden. Darüber hinaus führen wir Führungskräfte tagungen mit dem Vorstand durch. Dabei werden neben dem internen Wissensaustausch auch branchen- und immobilienpezifische Themen durch Spezialistenvorträge vertieft.



Attraktiver Arbeitgeber

Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und konzernweit ideal eingesetzt werden. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe als exzellenter Arbeitgeber und die Wahrnehmung unserer Vorteile. So können wir – im Gegensatz zu Großkonzernen – flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen bieten. Ein Weg dabei ist, frühzeitig Kontakt zu hoch qualifiziertem akademischem Nachwuchs aufzunehmen.

Um dies bekannt zu machen, intensivieren wir unter anderem Kooperationen mit ausgesuchten Lehrinstituten mit Immobilienschwerpunkt. Dort halten beispielsweise unsere Führungskräfte Vorträge und pflegen engen Kontakt zu Lehrstühlen. 2012 haben wir ein firmenspezifisches Intensivstudium mit dem Abschluss „Immobilien Manager (EBS)“ angeboten und organisiert.

Dieses Studium war auf die Wissensvermittlung für Fach- und Führungskräfte fokussiert und wurde von neun Mitarbeitern erfolgreich absolviert. Zudem haben wir erstmals an der Immobilien-Karrieremesse des Veranstalters Immobilien Zeitung in Frankfurt im Mai 2012 teilgenommen.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies auch als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2012 haben wir in unserer Niederlassung Mitte zwei Studenten nach dem Dualen System an der Berufsakademie in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Des Weiteren erhalten Schüler durch Schülerpraktika (über 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens und werden dabei auch mit Aufgaben des Tagesgeschäfts betraut. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms, das derzeit von drei Mitarbeitern genutzt wird. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

Mitarbeiterbasis für Unternehmenswachstum ausgebaut

Analog unseren Portfoliozielen in der DIC-Gruppe haben wir uns 2012 weiter personell verstärkt. Der Zuwachs von durchschnittlich 18 Mitarbeitern betrifft vor allem den Bereich Asset- und Propertymanagement der DIC Asset AG, in dem sich die Mehrheit unserer Mitarbeiter in den Niederlassungen um die Vermietung und die Optimierung der Immobilien kümmert. Zur Jahresmitte 2012 wurde entsprechend der gewachsenen Aufgabenfülle die Geschäftsleitung der DIC Asset-Tochtergesellschaft DIC Onsite personell verstärkt. Zeitgleich wurde das Portfoliomanagement-Team der DIC Asset AG als Bereich Portfoliosteuerung organisatorisch direkt und vollständig in die DIC Onsite integriert, was Entscheidungswege verkürzt und die Effizienz im Vermietungsgeschäft und in der Mieterbetreuung noch weiter erhöht.

GESCHÄFTSFELD PORTFOLIO- UND ASSETMANAGEMENT

- Commercial Portfolio mit cashfloworientierten direkten Immobilieninvestments mit Fokus auf Bestandshaltung
- Geschäftsfeld Fonds mit wachsenden Beteiligungs- und Managementenerträgen

Über das Geschäftsfeld Portfolio- und Assetmanagement managen wir in unserem Commercial Portfolio Bestandsimmobilien über die börsennotierte DIC Asset AG. Hier stehen cashfloworientierte Investitionen in langfristig vermietete Immobilien sowie Objekte mit kurz- bis mittelfristigem Optimierungspotenzial deutlich im Vordergrund. Zusätzlich beteiligt sich die DIC Asset AG über Minderheitsbeteiligungen an den Joint Venture-Investitionen der DIC KGaA. In ihrem Geschäftsbereich Fonds ist die DIC Asset Initiator von Spezialfonds im Gewerbeimmobilienbereich, an denen sie auch als Co-Investor signifikant beteiligt ist und ihre Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister einbringt. Das Immobilienmanagement für das gesamte Portfolio der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist organisatorisch bei der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaft DIC Onsite verankert.

Internes Immobilienmanagement über DIC Onsite

Wir sorgen mit einem leistungsfähigen Immobilienmanagement für stabile Cashflows, den Werterhalt der Immobilien und die Realisierung von Optimierungspotenzialen. Dazu greifen wir auf die Leistungen der DIC Onsite zurück, die die Mieter und Objekte über sechs Niederlassungen an den Portfolioschwerpunkten in Deutschland betreut. Wir streben neben raschen Vermietungserfolgen eine hohe Mieterbindung an. Durch die direkte Eingliederung des Portfoliomanagements in die DIC Onsite im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die organisatorischen Schnittstellen reduziert, um damit eine noch schnellere und umfassendere Betreuung für unsere Mieter zu gewährleisten. Die Potenziale unserer Immobilien und Beteiligungen heben wir durch langfristige Vermietungen, Aufwertungen oder Revitalisierungen. Hierdurch sichern und steigern wir unsere Cashflows und die Profitabilität unseres Portfolios. Durch die Vor-Ort-Präsenz und intensiven Aktivitäten erzielen wir Jahr für Jahr eine konstant hohe Vermietungsleistung von rund 200.000 – 250.000 m², das entspricht mehr als 10% des gesamten betreuten Immobilienportfolios der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe. In den letzten zwei Jahren ist der Leerstand des betreuten Portfolios um rund 3,5 Prozentpunkte gesunken. Die Vermietungsquote per Ende 2012 beträgt rund 89% (2011: 88%).

Geschäftsbereich Fonds erfolgreich ausgebaut

Die DIC Asset AG konzipiert in ihrem Geschäftsbereich Fonds Anlagestrukturen und Spezialfonds für institutionelle Investoren (vor allem Stiftungen, Pensionsfonds, Versicherungen und private Vermögensverwaltungen). Über die verbleibende Beteiligung der DIC Asset AG mit 20% als Co-Investor bringt sie ihre Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Zusätzlich zu den Beteiligungserträgen werden regelmäßige Einnahmen für Asset- und Propertymanagement sowie Management Fees bei Akquisitionen und Verkäufen für die Fonds generiert.

Nach dem erfolgreichen Start des ersten Spezialfonds „DIC Office Balance I“ im Februar 2011 wurde im Januar 2013 der Start zur Umsetzung des zweiten Fonds, des Einzelhandels-Spezialfonds „DIC HighStreet Balance“, bekanntgegeben. Mit Eigenkapitalzusagen von aktuell sechs deutschen institutionellen Investoren (u.a. Pensionskassen und Versicherungen) stehen zum Start inklusive des Co-Investments der DIC Asset AG mehr als 105 Mio. Euro Eigenmittel für Investments zur Verfügung. Inklusive Fremdkapital ist somit ein Investitionsvolumen von bereits rund 200 Mio. Euro für den Fonds möglich.

In 2012 haben wir im Spezialfonds-Geschäft unsere Wachstumsziele erreicht: Insgesamt wurden Ankäufe in Höhe von rund 100 Mio. Euro in 2012 realisiert, darunter erste Investments mit einem Volumen von 25 Mio. Euro für den Fonds „DIC HighStreet Balance“. Für beide Spezialfonds streben wir insgesamt ein Fondsvolumen von rund 700 Mio. Euro an, welches in den kommenden zwei Jahren erreicht werden soll. Mit aktuell rund 365 Mio. Euro Investmentvolumen ist das Zielvolumen bereits mehr als zur Hälfte erreicht.

GESCHÄFTSFELD JOINT VENTURE-INVESTMENTS

- Chancenorientierte Beteiligungen und spezialisiertes Assetmanagement
- Potenzial für Wertsteigerung und Neupositionierung

Bei den Joint Venture-Investments konzentrieren wir uns auf Immobilien mit einem ausgeprägten Aufwertungspotenzial. Investitionen werden meist gemeinsam mit Co-Investoren erworben. Wir optimieren die Immobilien in Betreuung und Vermietung, führen Projektentwicklungen durch und positionieren Objekte in höherwertigen Qualitätsklassen neu am Markt. Über das spezialisierte Assetmanagement organisieren wir die mittel- bis langfristige Realisierung des Wertsteigerungspotenzials. Unser Assetmanagement legt dabei die Strategien auf Objekt- und Portfolioebene fest, kontrolliert die Wertsteigerungsmaßnahmen und realisiert Gewinne durch Verkäufe.

Unser Bestand an Joint Venture-Immobilien konzentriert sich vor allem auf die Regionen Hamburg, Nordrhein-Westfalen und das Rhein-Main-Gebiet. Der Marktwert des betreuten Immobilienvermögens im Geschäftsfeld Joint Venture-Investments belief sich auf 860,5 Mio. Euro per 31.12.2012 (2011: 889,7 Mio. Euro). Die Joint Venture-Investments trugen 2012 mit einem Ergebnis von 7,8 Mio. Euro zu unserem Erfolg bei. Enthalten sind hier die Ergebnisse des laufenden Geschäfts, Verkaufsergebnisse und das Ergebnis strategischer Minderheitsbeteiligungen.

GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNGEN

- Projektentwicklungen mit Positionierung im höherwertigen Marktsegment
- Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung
- MainTor mit erfolgreichen Fortschritten in Vermarktung und Bau

Als erfahrene Developer decken wir mit unseren Mitarbeitern im Bereich Projektentwicklung den gesamten Projektentwicklungsprozess von der Entwicklung und Planung über die schlüsselfertige Erstellung bis hin zur Vermarktung der Immobilien ab. Wir können Immobilien mit umfangreichen Baumaßnahmen durch Positionierung in einem höherwertigen Marktsegment oder Zugewinn an vermietbaren Flächen deutlich im Wert steigern.

Aktuell entwickeln wir mit MainTor und Opera Offices zwei Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 750 Mio. Euro, die sich in mehrere voneinander unabhängige Teilprojekte untergliedern.



MAINTOR – THE RIVERSIDE FINANCIAL DISTRICT

Mit „MainTor“ gestaltet die DIC auf einer der attraktivsten Flächen mitten in Frankfurt ein neues Stadtquartier. Der Central Business District (CBD) erstreckt sich zukünftig bis an den Main. Wir realisieren MainTor in fünf Teilprojekten.





MainTor – The Riverside Financial District in Frankfurt am Main

Wir haben 2012 große Fortschritte bei der Vermarktung und Realisierung des MainTor-Areals gemacht. Das Quartier ist schon heute als herausragende Lage im Frankfurter Bankenviertel etabliert. Wir sind mit der Vermarktung deutlich schneller als geplant vorangekommen und haben mit Vermietungen und Verkäufen die Basis für zukünftige Gewinne gesichert:

- Zum Jahreswechsel 2012 mietete Union Investment rund 14.000 m² im „MainTor Porta“ – dies war zugleich der Startschuss für die Realisierung dieses Bauabschnitts.
- Im Juli 2012 kaufte die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe „MainTor Panorama“ und „MainTor Patio“ mit einem Volumen von 150 Mio. Euro in einem Forward Deal.

- Im August 2012 erfolgte die feierliche Grundsteinlegung für „MainTor Porta“ zusammen mit Geschäftspartnern und Vertretern der Stadt Frankfurt.
- Im Dezember 2012 begann die Vermarktung der Eigentumswohnungen der „MainTor Palazzi“, die auf rege Nachfrage stößt.
- Zum Jahreswechsel 2013 wurden zwei weitere große Vermietungserfolge erzielt: CMS Hasche Sigle wird der Hauptmieter im Bürogebäude „MainTor Panorama“ und mietet über 9.000 m² – das sind rund 70 Prozent der Mietfläche. Union Investment, die bereits Hauptmieter im „MainTor Porta“ sind, übernehmen dort weitere rund 8.000 m² und sind damit Alleinmieter.



Erfolgreiche Vermarktungsarbeit wird 2013 fortgesetzt

Im Februar 2013 sind damit bereits 60% des Projektvolumens in der Realisierung, das Projekt geht schneller als geplant voran. 2013 werden wir den erfolgreich gestarteten Verkauf der Eigentumswohnungen intensiv fortsetzen und ab Herbst die Vermarktung des zentralen Büroturms „WinX“ in den Fokus rücken. „MainTor Primus“ und „MainTor Porta“ sind im Bau und sollen im Herbst 2013 respektive Frühjahr 2014 fertiggestellt sein. Noch im ersten Halbjahr 2013 beginnen dann auch die Baumaßnahmen für „MainTor Patio“ und „MainTor Panorama“ mit einem Projektvolumen von zusammen rund 150 Mio. Euro.

Opera Offices startet nach Vorverkauf

Wir haben im ersten Quartal 2012 das Teilprojekt „Opera Offices Klassik“ mit über 4.500 m² Mietfläche im Rahmen eines Forward Deals an eine norddeutsche Pensionskasse verkauft. Das ermöglichte uns, die Entwicklungsmaßnahmen für das gesamte Opera Offices-Ensemble in Angriff zu nehmen. Die Sanierungsarbeiten beim Projekt „Opera Offices Klassik“ sollen bis zum Herbst 2013 abgeschlossen sein. In der zweiten Jahreshälfte startete der oberirdische Abbruch bei „Opera Offices Neo“. Somit können Bautätigkeiten ohne Zeitverlust starten. Das Projektvolumen des gesamten „Opera Offices“-Komplexes liegt bei rund 55 Mio. Euro.

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

Gesamtleistung um 24,2 Mio. Euro gesteigert

Die Gesamtleistung der Gruppe konnten wir gegenüber dem Vorjahr von 156,8 Mio. Euro um 20,3 Mio. Euro auf 177,1 Mio. Euro steigern. Dem stehen korrespondierend gestiegene Aufwendungen von 112,6 Mio. Euro (2011: 98,6 Mio. Euro) gegenüber, so dass insgesamt ein Betriebsergebnis von 64,5 Mio. Euro erwirtschaftet wurde, nach 58,2 Mio. Euro im Vorjahr (+11%).

Innerhalb der Umsatzerlöse sind insbesondere die Mieterlöse von 116,7 Mio. um 10,5 Mio. Euro bzw. 9% auf 127,2 Mio. Euro gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf das durch Akquisitionen erweiterte Portfolio, aber auch auf eine verbesserte Vermietungsquote zurückzuführen. Die übrigen Erlöse von 9,4 Mio. Euro (2011: 6,3 Mio. Euro) betreffen insbesondere erhaltene Vergütungen aus dem Immobilienmanagement. Deren Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Betreuung der Spezialfonds „DIC Office Balance I“ und „DIC HighStreet Balance“.

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge konnten die Gewinne aus Immobilienverkäufen von 2,3 Mio. Euro auf 7,1 Mio. Euro gesteigert werden. Dieses Ergebnis ist vor allem geprägt durch den Verkauf des Bienenkorbhauses in Frankfurt am Main. Die übrigen Erträge und Bestandsveränderungen bzw. aktivierte Eigenleistungen liegen in etwa auf Vorjahresniveau.

Operativer Aufwand auf planmäßigem Niveau

Der Materialaufwand betrifft Aufwendungen für Nebenkosten sowie nicht umlagefähige Kosten der Immobilienverwaltung. Der Anstieg resultiert – ebenso wie der Anstieg der Abschreibungen – aus dem erweiterten Immobilienportfolio. Gleiches gilt für die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen.

Der Personalaufwand lag 2012 mit 17,8 Mio. Euro um 3,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert, insbesondere auf Grund des Aufbaus von Kapazitäten in der Projektentwicklung und im Asset- und Propertymanagement. Die Mehrzahl der DIC-Mitarbeiter arbeitet im Asset- und Propertymanagement, an der Steuerung der Beteiligungen, in der Projektentwicklung sowie im Accounting und Reporting. Ein Teil dieser Aktivitäten wird als umsatzwirksame Dienstleistungen für Beteiligungsunternehmen erbracht.

Der negative Zinssaldo hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5% auf -55,3 Mio. Euro erhöht, was mit der Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit einhergeht.

Beteiligungsergebnis und Steuern durch Einmaleffekte geprägt, Jahresergebnis deutlich über Vorjahr

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, das im Vorjahr durch positive Sondereinflüsse geprägt war, liegt mit 7,8 Mio. Euro im Rahmen unserer Planung.

Durch die Berücksichtigung von Steuervorteilen aus der möglichen Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen ergab sich per Saldo ein Steuerertrag von 7,8 Mio. Euro, sodass wir das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 25,0 Mio. Euro abschließen konnten. Damit liegen wir um 7,5 Mio. Euro bzw. 43% über dem Vorjahreswert. Vom Jahresergebnis entfallen 18,1 Mio. Euro (2011: 17,2 Mio. Euro) auf Minderheitsaktionäre und 6,9 Mio. Euro (2011: 0,3 Mio. Euro) auf die Aktionäre der DIC KGaA.

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE in Mio. Euro

in TEUR	2012	2011
Gesamtleistung	177,1	156,8
Betriebsergebnis	64,5	58,2
Zinssaldo	-55,3	-52,7
Beteiligungsergebnis	7,8	18,3
Steuern	7,9	-6,3
Jahresergebnis	25,0	17,5
davon Minderheitsgesellschafter	18,1	17,2
davon Aktionäre DIC KGaA	6,9	0,3

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Finanzmanagement

Das primäre Ziel unseres Finanzmanagements ist, die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen und dabei die finanzielle Unabhängigkeit aufrecht zu erhalten. Hierbei liegt unser Fokus auf langfristigen und stabilen Finanzierungen, die unsere Geschäftsentwicklung positiv und dauerhaft unterstützen und bei strategischen Entscheidungen einen wichtigen 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 Service Coverage Ratio, ISCR) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (DSCR, Debt Service Coverage Ratio), fest.

Bilanzsumme leicht reduziert

Die Bilanzsumme reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 14,9 Mio. Euro (-0,6%) auf 2.584,9 Mio. Euro. Durch Verkäufe der DIC Asset AG ist das Immobilienvermögen leicht gesunken.

Innerhalb der Anteile an assoziierten Unternehmen steht den Investitionen in unsere Sepzialfonds von 11,3 Mio. Euro insbesondere eine Kapitalrückzahlung der DIC Beteiligungs GbR von 29,1 Mio. Euro gegenüber, so dass sich deren Ansatz um 15,9 Mio. Euro bzw. 13% minderte.

In unsere Projektentwicklung MainTor investierten wir 45,9 Mio. Euro, wodurch sich unser Vorratsvermögen entsprechend auf 270,4 Mio. Euro erhöhte. Die Ausleihungen sowie die Forderungen an verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen stiegen von insgesamt 106,0 Mio. Euro um 19,6 Mio. Euro auf 125,6 Mio. Euro. Dies betrifft im Wesentlichen Finanzforderungen an unsere Joint Ventures zur Finanzierung von Investitionen in deren Immobilienbestand. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Finanzmittelbestand insbesondere zum Abbau von Schulden und zur Finanzierung unserer Joint Ventures um 61,0 Mio. Euro abgebaut.

Eigenkapitalquote stabil

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 15,5 Mio. Euro (3%) gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter der DIC-Gruppe von 10,9 Mio. Euro und dem Erwerb zusätzlicher Anteile an der DIC Asset AG, die den Jahresüberschuss von 25,0 Mio. Euro überstiegen.

Das den Aktionären der DIC KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich um 4,3 Mio. Euro auf 128,3 Mio. Euro erhöht. Aufgrund ihrer Langfristigkeit und der Wandlungspflicht betrachten wir Pflichtwandelanleihen der DIC KGaA in Höhe von 84,3 Mio. Euro (2011: 82,2 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der DIC KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 212,6 Mio. Euro gegenüber 206,2 Mio. Euro im Vorjahr. Die bilanzielle Eigenkapitalquote blieb mit 21% nahezu unverändert (2011: 22%), ebenso die wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 24% (2011: 25%).

Verbindlichkeiten zurückgeführt

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten wir um 33,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr abbauen. Mittelzuflüsse erzielten wir aus der Einwerbung weiterer Mittel der Unternehmensanleihe der DIC Asset AG (Nominalvolumen 16,9 Mio. Euro) und Anzahlungen für unsere Projektentwicklung (10,3 Mio. Euro).

ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

in TEUR	2012	2011
Anlagevermögen	2.051,8	2.080,9
Umlaufvermögen	493,0	492,2
RAP und latente Steuern	40,1	26,4
	2.584,9	2.599,5
Wirtschaftliches Eigenkapital*	629,2	642,7
Langfristiges Fremdkapital	1.432,4	1.461,0
Kurzfristiges Fremdkapital	523,3	496,2
Eigenkapitalquote*	24,3%	24,7%
Verschuldungsgrad*	75,7%	75,3%

* Pflichtwandelanleihen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet

Finanzierung mit langfristigem Horizont

Neben der Immobilienfinanzierung durch Kreditinstitute sind strategische Finanzpartner eine wichtige Säule der tragfähigen Finanzierungsarchitektur der DIC-Gruppe. So umfasst unsere langfristige Finanzierung auf Ebene der DIC KGaA vor allem Wandeldarlehen, Wandelschuldverschreibungen und ähnliche Darlehensbeziehungen in Höhe von 125,5 Mio. Euro (2011: 109,7 Mio. Euro) sowie Pflichtwandeldarlehen in Höhe von 84,3 Mio. Euro (2011: 82,2 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr 2012 wurde die Finanzierungsbasis mit strategischen Geschäftspartnern durch die Platzierung eines Wandeldarlehens und einer Wandelschuldverschreibung um insgesamt 26,0 Mio. Euro ausgebaut.

Cashflow stabil

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (7,8 Mio. Euro) war im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zahlungswirksam. Die Beteiligungsergebnisse werden bewusst zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft in den Beteiligungen thesauriert. Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit beträgt 102,8 Mio. Euro (2011: 91,9 Mio. Euro).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beträgt -57,3 Mio. Euro (2011: -139,3 Mio. Euro). Die Auszahlung für Neuakquisitionen bzw. für die Investitionen in Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen (-128,4 Mio. Euro) wurde durch Einzahlungen aus Immobilienverkäufen (+75,6 Mio. Euro) weitgehend kompensiert.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von -106,4 Mio. Euro (2011: Mittelzufluss +32,6 Mio. Euro) resultiert vor allem aus verkaufsbedingten Sondertilgungen von Darlehen sowie gegenüber dem Vorjahr geringeren Neuaufnahmen von Darlehen.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine wesentlichen Sachverhalte ergeben, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

SONSTIGE ANGABEN

Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft hat über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft oder ihre Tochterunternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse eines dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr vorgenommen haben, und alle anderen Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufgeführt.

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab: „Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in denen die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütete. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem unterstützt die DIC-Gruppe beim Erreichen ihrer Ziele und ist ein elementarer Bestandteil der Unternehmensführung. Im Interesse von Management, Mitarbeitern und Investoren schützt es vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand. Die organisatorische Verankerung und Verbindlichkeit für alle Mitarbeiter stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen angemessen und zeitnah begegnet wird. Das interne Kontrollsystem ist als wichtiger Bestandteil in das übergeordnete Risikomanagementsystem integriert. Unsere Risikopolitik leitet sich unmittelbar aus der vom Vorstand vorgegebenen Geschäftsstrategie ab. Sie entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen sowie den Unternehmenswert zu steigern und dabei auftretende Risiken zu verlagern, zu reduzieren oder gänzlich zu vermeiden.

Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagementsystem deshalb vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens. Damit sichergestellt ist, dass Risiken frühzeitig erkannt und ihnen angemessen und zeitnah begegnet wird, ist dieses System in die Organisation eingebettet und für alle Mitarbeiter verbindlich. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, womit operative und finanzielle Risiken minimiert werden, Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Weiterentwicklung des Risikomanagements 2012

Wir optimieren das Risikomanagementsystem permanent und passen es darüber hinaus an die sich stetig weiterentwickelnden Strukturen der DIC-Gruppe an. Die wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen unseres Unternehmens im Geschäftsjahr waren die Vorbereitung der Einführung eines neuen Softwaresystems sowie die Zusammenführung des Bereichs Portfoliomanagement mit dem Asset- und Propertymanagement der DIC Onsite. Durch diese Maßnahmenpakete haben wir unsere Prozesse effizienter gestaltet und können dank verbesserter Steuerungs- und Kontrollsysteme, Methoden und Werkzeuge die Risiken besser identifizieren, bewerten und effektiver steuern.

Struktur des Risikomanagementsystems

■ Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC-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 zentralen Controlling ergänzt, geprüft und zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet.

■ Risikoidentifikation

Alle Risiken werden zuerst identifiziert und anschließend systematisiert. 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. Dazu setzen wir unter anderem Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und detaillierte Checklisten für Routineüberprüfungen ein.

■ Risikoanalyse und -kommunikation

Unsere Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für die DIC-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 Steuerungs-routinen integriert. Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien werden quartalsweise und bei kritischen Themen gegebenenfalls ad hoc informiert. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat vollständig und zeitnah über wesentliche Risiken informiert sind.

■ Risikosteuerung und -controlling

Wir entwickeln spezifische Reaktionsmaßnahmen mit unterschiedlichen Ausprägungen, um eine effektive Risikosteuerung zu ermöglichen. So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei den langfristigen Projektentwicklungen hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, Teil-gewerkevergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren. Das Controlling überwacht die operativen Erfolge der Risikosteuerung.

■ 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.

Einzelrisiken und -chancen

Externes Umfeld

- Gesamtwirtschaft
- Immobilienbranche
- Regulatorische und politische Veränderungen
- Recht

Finanzen

- Zinsen
- Finanzierung und Liquidität
- Bewertung
- Währungen

Strategie

- Wachstum
- Projektentwicklungen

Operatives

- An- und Verkaufsplanung
- Vermietung
- Standort und Objekt
- Fondsgeschäft
- 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. Wir erwarten 2013 ein nur schwaches Wirtschaftswachstum, dies haben wir bereits in unsere Planungen integriert. Die anhaltende Staatsschuldenkrise in Europa, deren Effekte auch die deutsche Wirtschaft stärker negativ beeinflussen könnten, bleibt eine zusätzliche Belastung. Um Risiken zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter, Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen und unser professionelles Immobilienmanagement.

Eine deutlichere konjunkturelle Verschlechterung halten wir in den nächsten zwölf Monaten für gering bis mäßig wahrscheinlich. Dadurch könnte ein geringer bis mittelschwerer finanzieller

Negativeffekt entstehen. Eine deutliche konjunkturelle Verbesserung halten wir für gering wahrscheinlich; die positiven Auswirkungen wären gering bis mittelmäßig.

■ Immobilienbranche

Im Vermietungsmarkt kann ein Flächenüberangebot zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Demgegenüber kann eine Knappheit an Flächen zu einer hohen Nachfrage und steigenden Preisen führen. Bei der intensiven Prüfung der Immobilien vor dem Ankauf streben wir an, diese Risiken zu mindern und gleichzeitig die Chancen zu steigern. Zudem verfügen wir über ein leistungsstarkes Asset- und Propertymanagement, das auch herausfordernde Immobilienmanagementaufgaben umzusetzen weiß. Im Transaktionsmarkt bestehen darüber hinaus weitere Risiken aus der angespannten Lage des Finanzsystems. Schwierige Finanzierungsbedingungen können den Transaktionsmarkt behindern und dadurch unsere Ankaufs- und Verkaufsziele beeinträchtigen. Zudem könnten Notverkäufe durch Banken oder Investoren mit Refinanzierungsschwierigkeiten die Preisgestaltung für Verkäufe negativ beeinflussen. Dieses Risiko würde zumindest mittelfristig keinen wesentlichen finanziellen Schaden bedeuten, da unsere Businesspläne langfristig und flexibel ausgerichtet sind. Auf der anderen Seite können sich hieraus auch attraktive Akquisitionsmöglichkeiten ergeben.

Wir gehen für 2013 bezüglich Risiken aus einer negativen Branchenentwicklung derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

■ Regulatorische und politische Veränderungen

Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Vor allem in Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise können staatliche Veränderungen rasch geschehen, ohne dass ausreichend Anpassungszeit gegeben ist. Für das Geschäftsjahr 2013 rechnen wir mit der Fortsetzung der Stützungsmaßnahmen für die Gemeinschaftswährung und schätzen deshalb sowohl Risiken wie auch Chancen durch deutliche Veränderungen als wenig wahrscheinlich ein. Die möglichen finanziellen Auswirkungen schätzen wir als ebenfalls gering ein.

■ Recht

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

der Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen entstehen. Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen derzeit fast ausschließlich Aktivprozesse zur Beitreibung ausstehender Mietforderungen. Für diese Prozesskosten werden Rückstellungen gebildet und Forderungen bei Bedarf wertberichtigt. Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

Finanzrisiken

■ Zinsrisiken

Zinsänderungen können Rentabilität, Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeiten beeinträchtigen. Das Risiko aus steigenden Zinsen wird minimiert, indem langfristige Festzinsvereinbarungen eingegangen und zinsvariable Vereinbarungen abgesichert werden. Im Rahmen von Prolongationen konnte das niedrige Zinsniveau für günstige Absicherungen genutzt werden. Wir erwarten für 2013 keine signifikanten Änderungen des Zinsniveaus. Ein Zinsanstieg hätte je nach Umfang leichte bis mittelhohe negative Auswirkungen.

■ Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Erfüllung des laufenden Finanzierungsbedarfs birgt das Risiko, bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen annehmen zu müssen. Die Liquiditätsplanung der DIC-Gruppe überwacht, steuert und vermeidet daher Engpasssituationen. Der Finanzierungsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit ist langfristig gesichert.

Zinsen und Tilgungen werden aus Dividenden sowie Erträgen aus Objektverkäufen bedient. Auf der Portfolioebene der Beteiligungsunternehmen erfolgt die Eigenkapitalausstattung quotale über die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA. Die Objektfinanzierungen sind langfristig überwiegend als Non-Recourse-Finanzierung strukturiert. Die Betriebsmittelfinanzierungen für laufende Kosten der Portfolien (im Wesentlichen Instandhaltung und Mieterausbau), Zinszahlungen sowie die Regeltilgungen erfolgen aus dem Cashflow der Immobilien. Darüber hinaus werden Tilgungen aus Beteiligungserträgen und Objektverkäufen geleistet.

Bei der Kreditgewährung werden, insbesondere im Rahmen der Finanzierung der Immobilienportfolien, häufig Financial Covenants (Kreditklauseln) vereinbart. Eine Verletzung dieser finanzwirtschaftlichen Kennzahlen führt zu vertraglich vereinbarten

Rechtsfolgen, die negative finanzielle Auswirkungen haben können. Die Einhaltung dieser Kennzahlen wird über den Bereich Treasury permanent überwacht und gesteuert.

Die Finanzierung des Immobilienbestands erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken aus einzelnen Objekten oder Portfolien wirken sich daher nicht unmittelbar oder unbegrenzt auf die gesamte Unternehmensgruppe aus (Non-Recourse-Finanzierung).

Dazu wurden im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern, was negative finanzielle Auswirkungen hätte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- ISCR (Interest Service Coverage Ratio, Zinsdeckungsgrad): gibt an, wieviel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltemiete gedeckt ist.
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wieviel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- WALT (Weighted Average Lease Term): gibt den gewichteten Durchschnitt der Restmietlaufzeit an.
- LTV (Loan to Value): gibt das Verhältnis von Darlehen zum Immobilienwert (Marktwert) wieder.

Bei keinem unserer Darlehensverträge mit Kreditinstituten dienen Aktien der DIC Asset AG als Sicherheit oder Kenngröße, so dass der Börsenkurs weder kündigungs- noch margenrelevant ist. Die Wandeldarlehen und Wandelschuldverschreibungen sind besichert. Ferner sind bei diesen sowie weiteren wichtigen Einzelfinanzierungen der DIC KGaA Financial Covenants vereinbart. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, eine Nichteinhaltung von Covenants fand nicht statt. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu festgelegten Schwellenwerten umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass auf Grund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Dieses Risiko wird innerhalb der Gruppe auf Basis einer mittelfristigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität der Unternehmensgruppe sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Gesellschaften der DIC-Gruppe weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC-Gruppe ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkreditlinien in Höhe von 78,0 Mio. Euro zur Verfügung. Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue Finanzierungswege wie bspw. die Unternehmensanleihe der DIC Asset AG oder neue Formen von Mezzanine-Finanzierungen.

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

■ Bewertungs- und Beteiligungsrisiken

Der Marktwert des Immobilienvermögens der DIC-Gruppe wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsschwankungen, sich verändernde Mietzinsniveaus sowie durch qualitative Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden. Eine Senkung kann Auswirkungen vor allem auf die Bilanz und die Finanzierungsbedingungen haben.

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

Angesichts des erwarteten geringen Wirtschaftswachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Immobiliensektor rechnen wir für 2013 mit einer mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mittelhoch.

Strategie

■ Unternehmensentwicklung

Die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Unternehmen oder Immobilien sowie mit Restrukturierungen verbundenen Risiken überwachen wir kontinuierlich und bilden bei Bedarf bilanzielle Vorsorge.

■ Wachstumsrisiken

Wir prüfen und entwickeln laufend Optionen, um unser Immobilienportfolio und unsere Geschäftstätigkeit zu erweitern. Gelingt uns die außerplanmäßige Nutzung von größeren Wachstumschancen – gegebenenfalls in Verbindung mit geeigneten Eigen- und Fremdkapitalpartnern –, könnte dies einen rascheren Ausbau von Umsatz und Erträgen erlauben. Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem darin, dass Erträge und Kosten sich anders als geplant entwickeln – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Wir reduzieren Risiken vor Ankauf durch eine ausführliche Due Diligence und danach durch die Erstellung von risikoorientierten Businessplänen, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht dagegen die Chancen für eine positive Entwicklung. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir Immobilien für rund 135 Mio. Euro für unser Bestandsportfolio „Commercial Portfolio“ und die Co-Investments erworben. 2013 planen wir ein Akquisitionsvolumen von 150 Mio. Euro. Wir schätzen Wachstumsrisiken 2013 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

■ Projektentwicklungsrisiken

Erfolgreiche Projektentwicklungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Da unsere Projektentwicklungen überwiegend langfristig angelegt sind, ergeben sich Risiken vor allem in auftretenden Abweichungen der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Um Risiken zu mindern und die Chancenpotenziale zu optimieren, realisieren wir Entwicklungsprojekte nur bei geeigneter Vorabvermarktung. Wir gehen zusätzlich frühzeitig langfristige Finanzierungen

ein und implementieren ein enges Projekt- und Kostencontrolling. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen streben wir eine angemessene Risikoverteilung an. Verzögerungen sowie steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmen eingeschaltet oder Einzelgewerkevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Derzeit verfolgen wir drei Projektentwicklungen:

	Gesamtvolumen
MainTor Frankfurt	rund 640 Mio. Euro
Opera Offices Hamburg	rund 55 Mio. Euro
Trio Offenbach	rund 15 Mio. Euro

2012 haben wir große Vermarktungsfortschritte bei unseren Projektentwicklungen erreicht:

- Rund 60% des gesamten MainTor-Projekts sind vermarktet und in Umsetzung
- MainTor Porta ist zu 100%, MainTor Panorama zu 70% vermietet
- Die Bauabschnitte MainTor Primus, Panorama und Patio sowie Opera Offices Klassik sind verkauft
- Der Abschluss der Abbrucharbeiten und die Baumaßnahmen Primus und Porta laufen ohne Verzögerungen
- Langfristige Finanzierungen für alle in Realisierung befindlichen Projekte sind abgeschlossen
- Das gesamte Projekt MainTor ist deutlich vor dem Zeitplan

Restrisiken bestehen vor allem noch in der weiteren Vermietung, den Baumaßnahmen sowie der Finanzierung der verbleibenden Bauabschnitte. Auch der nächste und abschließende Bauabschnitt WinX wird erst nach ausreichender Vorvermarktung gestartet.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir dieses Risiko für 2013 und seine eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

■ An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2013 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. 2013 streben wir ein Akquisitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro und ein Verkaufsvolumen von mindestens 80 Mio. Euro an. Sollten wir diese Zahlen über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Risiken und Chancen, von unseren Planzahlen für 2013 abzuweichen, betrachten wir als gering wahrscheinlich. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittelhoch.

■ Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe durch die langfristige Vermietung ihrer Objekte an bonitätsstarke Unternehmen vor. Zusätzlich wird bei Akquisitionsentscheidungen eine intensive Analyse von Objekt, Markt, Lage und Mietern durchgeführt. Generell werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung ergriffen. Wir gehen davon aus, dass auslaufende Mietverträge kurz- bis mittelfristig kompensiert und die Leerstandsquote optimiert werden können.

Das Risiko von Mieteinnahmerückgängen 2013 und 2014 ist generell vorhanden. Dank unseres umsetzungsstarken Immobilienmanagements sehen wir die Wahrscheinlichkeit und mögliche Auswirkungen als mittelhoch an.

■ Standort und Objekt

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

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objektes ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten, Schadstoffen oder durch Verstöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen. Wir versuchen als Vermieter

die Abnutzungsrisiken zu reduzieren, indem wir Mieter vertraglich verpflichten, das Objekt im allgemein üblichen Umfang zu nutzen und instand zu halten bzw. zu setzen. Durch unser professionelles Assetmanagement schalten wir darüber hinaus Risiken aus unzureichender Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus.

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

■ Fondsgeschäft

Chancen aus dem Fondsgeschäft für die DIC Asset AG liegen vor allem im Ausbau des Investitionsvolumens sowie zusätzlicher Dienstleistungen im Bereich Investment und Immobilienmanagement und dem Ausbau von Beteiligungserträgen sowie Verwaltungsgebühren.

Risiken bestehen hinsichtlich der Einnahmen, welche durch das verwaltete Fondsvolumen, die Mieteinnahmen der Fondsubjekte sowie durch An- und Verkaufsvergütungen beeinflusst werden. Diese Einnahmen können vor allem durch negative Verkehrswertentwicklungen, durch die Liquidation von Fonds oder von wesentlichen Mieteinnahmefällen in größerem Umfang negativ beeinflusst werden. Ein weiteres Risiko könnte aus ungenügendem Anlegervertrauen entstehen, das im ungünstigsten Fall zu Anteilsscheinrückgaben und Mittelabflüssen führen könnte. Die Rückgabe von Anteilsscheinen ist mit einem komfortablen zeitlichen Vorlauf vereinbart, was die Liquiditätsauswirkungen planbar macht. Leidet die Reputation der DIC Asset AG als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten, kann die Umsetzung von neuen Fondsaufgaben gefährdet werden. Zur Stärkung des Anlegervertrauens ist die DIC Asset AG mit jeweils mindestens 20% an den Fonds beteiligt.

Auf Grund der Expertise und guten Kundenbindungen der DIC-Gruppe erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den Risikoumfang als gering.

■ 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. Auf Grund 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. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich in ein externes Datendepot gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um rasch Störungen beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir haben im vergangenen Jahr in einem unternehmensübergreifenden Projekt an der Einführung einer neuen EDV-Plattform gearbeitet, mit der wir ab Dezember 2012 in der Immobilien- und Gesellschaftsbuchhaltung isolierte Systeme durch eine integrierte Software ablösen. Mit dieser Investition erhöhen wir die Effizienz des Immobilienmanagements, reduzieren Schnittstellen und gewinnen an Transparenz. Zudem erhöhen wir die Sicherheit in der Kontrolle und Verwaltung unseres Immobilienbestands.

Ende Dezember 2012 wurde die neue EDV-Plattform in Betrieb genommen. Um Risiken aus der Datenmigration und der Erstanwendung zu mindern, stehen unseren Mitarbeitern in den ersten Wochen des Systemwechsels externe Berater und geschulte Erstanwender als Unterstützung zur Verfügung. Auf Grund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen schätzen wir den Eintritt von IT-Risiken insgesamt als wenig wahrscheinlich, ihre möglichen Konsequenzen als gering bis mittelhoch ein.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden im Bereich Finanzen und Controlling die Einzelrisiken zu einer Gesamtrisikübersicht zusammengefasst. Hinsichtlich der in diesem Bericht aufgeführten Einzelrisiken – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen 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 2012 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken: deutliche Verbesserung der Laufzeitstruktur durch den Abschluss von Finanzierungen in Höhe von rund 640 Mio. Euro
- Projektentwicklungsrisiken: deutlicher Fortschritt bei den Projekten MainTor und Opera Offices, Vermietungs- und Verkaufserfolge
- Vermietungsrisiko: erneut hohe Vermietungsleistung
- IT-Risiken: neues IT-System für Immobilienmanagement und Bestandsbuchhaltung in Betrieb genommen

Das Gesamtrisikoprofil der DIC-Gruppe hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert.

Letztendlich ist jedoch trotz massiver staatlicher Unterstützungen die Staatsschuldenkrise in Europa noch nicht beseitigt. Auch die Langzeitauswirkungen von unorthodoxen Unterstützungsmaßnahmen für in Finanzierungsnot geratene Staaten sind nicht abzusehen. Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre möglichen Auswirkungen können möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, ihre Unternehmen und die Immobilienbranche haben. Jedoch sind diese Auswirkungen auf Grund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

Internes Kontrollsystem

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

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

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

Das Risikomanagementsystem ist im Hinblick auf die Rechnungslegung darauf ausgerichtet, Risiken fehlerhafter Buchführung, Rechnungslegung und Berichterstattung rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu kommunizieren.

IT-Einsatz

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme auf zentraler Ebene. Die in den Einzelgesellschaften zur Erfassung buchhalterischer Vorgänge verwendete Software besteht überwiegend aus etablierten Standardbranchenlösungen. Ab Ende Dezember 2012 nutzen wir zudem ein modernes und direkt auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenes System, das die Immobilienverwaltung, die Gesellschaftsbuchhaltung und auch die Planungs-, Steuerungs- und Analyzesysteme integriert. Dieses System löst Einzelsysteme ab.

Die Ordnungsmäßigkeit der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig untersucht und bestätigt. Zu laufenden Verbesserungen dienen uns die Ergebnisse von IT-Systemprüfungen mit ihren konkreten Handlungsempfehlungen. Damit erhöhen wir die Systemsicherheit weiter und vermitteln den zuständigen Mitarbeitern weitergehendes Know-how. Unser komplettes EDV-System, darunter auch die Buchhaltung und das Rechnungswesen, ist gegen unbefugte Zugriffe gesichert.

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

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

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

Einschränkende Hinweise

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

PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

2013 wird die deutsche Wirtschaft in ihrem Wachstum voraussichtlich vorübergehend abgeschwächt, die Europäische Kommission rechnet aktuell mit einer Wachstumsrate von 0,5%. Dabei verhindert das schwächere Winterhalbjahr 2012/2013 eine insgesamt kräftigere Entwicklung. Vor allem der belastungsfähige Arbeitsmarkt, private Konsumausgaben und private Wohnungsbauinvestitionen spielen 2013 eine tragende Rolle bei der Wirtschaftsentwicklung. Die deutsche Wirtschaft wird dank dieser insgesamt robusten Entwicklung 2013 erneut spürbar kräftiger wachsen als der Durchschnitt der Eurozone.

Durch das entschiedene Vorgehen der EZB bei der Unterstützung von EU-Mitgliedsstaaten mit Finanzierungsproblemen konnte die Verunsicherung am Finanzmarkt zurückgedrängt werden. Da aber die Ursachen der Staatsschuldenkrise nicht beseitigt sind, ist auch 2013 mit der Fortsetzung der Niedrigzinspolitik und gegebenenfalls weiteren Unterstützungsmaßnahmen zu rechnen. In Folge dessen werden weiterhin Sachwerte im Investorenfokus stehen. Auch die vorsichtige und verhaltene Finanzierungs politik durch Kreditinstitute wird sich voraussichtlich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändern.

Einschätzung der Branchenentwicklung

Wir erwarten im laufenden Geschäftsjahr eine stabile, aber verhaltene Entwicklung des Büovermietungsmarkts als im Vorjahr. Die robuste Entwicklung des Arbeitsmarkts und der Bürobeschäftigung stellt dabei ein gutes Fundament für unsere Vermietungsaktivitäten dar. Es ist nicht auszuschließen, dass der Wettbewerb um Vermietungen zunehmen wird und damit auch höhere Zugeständnisse an Mieter in Form von Mietvergünstigungen wieder stärker zum Tragen kommen könnten. Die Entscheidungsprozesse auf Seiten umzugswilliger Mieter könnten sich verlängern, da Umzugsentscheidungen und -verhandlungen noch intensiver abgewogen werden. Die Analysten der Maklerhäuser rechnen für den Bestfall mit einem Vermietungsvolumen von rund 3,0 Mio. Euro in den sieben Bürometropolen. Dies läge auf dem Niveau von 2012 und ebenso auf Höhe des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

Dank einem sehr starken vierten Quartal 2012 summierte sich das Transaktionsvolumen am Gewerbeimmobilienmarkt auf rund 25 Mrd. Euro. Diese Rekordzahlen sprechen grundsätzlich für die Akzeptanz des deutschen Marktes bei in- und ausländischen Investoren. Auch wenn Einmalfaktoren wie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer mit dazu beigetragen haben: Die Rahmenbedingungen für ein lebendiges Transaktionsgeschehen sind auch für 2013 intakt. Unter anderem versprechen Immobilieninvestitionen derzeit deutlich höhere Renditen als zehnjährige Bundesanleihen, die deutsche Wirtschaft ist im Vergleich mit anderen europäischen Ländern diversifiziert aufgestellt und die Niedrigzinspolitik wird auch 2013 für günstige Finanzierungsbedingungen sorgen.

Vor allem Core-Immobilien werden nach wie vor stark im Fokus stehen, durch den hohen Wettbewerb werden aber auch weiterhin die Spitzenrenditen unter Druck bleiben. Die Chancen für eine Öffnung der oft streng gehandhabten Investmentkriterien stehen etwas günstiger als zuvor: Die Risikobereitschaft steigt zu Anfang des Jahres am Finanzmarkt. Zudem streben alternative Finanzierer wie Debt-Fonds auf den Markt. Sollte sich das Transaktionsgeschehen auf Standorte abseits der Metropolen sowie auf managementintensivere Immobilien erweitern, dann ist ein Investmentvolumen auf Höhe des Jahres 2012 oder leicht darüber möglich.

Weiterer Abbau der Leerstandsquote geplant

Dank dem deutlich gesenkten Leerstand in unserem Portfolio stehen wir im Jahr 2013 vor geringeren Vermietungsaufgaben als im Jahr zuvor. Zudem laufen im Geschäftsjahr 2013 mit insgesamt rund 45.000 m² (potenziell 5,7 Mio. Euro) deutlich weniger Mietverträge als 2012 aus. Wir sind zuversichtlich, 2013 rund 200.000 m² in unserem Portfolio zu vermieten. Mit dem geringeren potenziellen Mietauslauf in 2013 erwarten wir mit dieser Leistung erneut einen zusätzlichen Abbau der Leerstandsquote um einen Prozentpunkt.

Akquisitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro

Auch 2013 steht die moderate Portfolioerweiterung im Fokus unserer Aktivitäten. Auf Basis unserer Liquiditätsausstattung zum Jahresbeginn planen wir mittelbar und unmittelbar ein Investitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro. Wir werden wie

gehabt unsere Akquisitionen zur langfristigen Stärkung der Portfolioqualität einsetzen. Die Zukäufe werden im Sinne unserer Investitionskriterien erfolgen und sowohl das Bestandsportfolio „Commercial Portfolio“ als auch die Co-Investments betreffen. Der Investitionsschwerpunkt der Co-Investments liegt auf den beiden Spezialfonds, bei der die DIC Asset AG zu 20% beteiligt ist.

Wachstum des Fondsgeschäfts

Nach der erfolgreichen Auflage des zweiten Spezialfonds „DIC HighStreet Balance“ hat die DIC Asset AG dort bereits die ersten Immobilienakquisitionen mit einem Volumen von 25 Mio. Euro realisiert. Dieses Volumen soll deutlich ausgebaut werden, zudem plant sie weitere Investitionen für „DIC Office Balance I“. 2012 betrug der FFO-Beitrag aus Beteiligungserträgen und Gebühren rund 4 Mio. Euro. Dieser Beitrag soll 2013 mit dem geplanten Portfolioausbau zur Verbreiterung unserer FFO-Basis ein weiteres Mal deutlich steigen.

Verkäufe von mindestens 80 Mio. Euro

Wir planen mit mindestens 80 Mio. Euro Verkaufsvolumen. Dies soll sich ausgewogen zur Hälfte auf das Commercial Portfolio und zur Hälfte auf Co-Investments verteilen. Geeignete Immobilien wurden identifiziert und Verkaufsvorbereitungen gestartet. Wir sind somit gut aufgestellt, um unsere Immobilien zu passenden Gelegenheiten auf den Markt zu bringen.

Projektentwicklungen

Unsere Projektentwicklungen haben sich 2012 insgesamt deutlich besser als ursprünglich geplant entwickelt – vor allem mit den Fortschritten beim MainTor-Projekt befinden wir uns deutlich vor dem Zeitplan. 2013 erfolgt mit „MainTor Primus“ die Fertigstellung des ersten Gebäudes auf dem MainTor-Areal. Zudem setzen wir in 2013 den erfolgreich angelaufenen Verkauf der Eigentumswohnungen fort und rücken die Vermarktung für „WinX“ ab Herbst in den Fokus. In Hamburg steht die Vermarktung von „Opera Offices Neo“ im Vordergrund unserer Aktivitäten.

Anmerkungen zur Ergebnisprognose

Unsere Prognose basiert auf wesentlichen Annahmen:

- Die deutsche Wirtschaft und der Arbeitsmarkt bleiben robust
- Der Vermietungsmarkt entwickelt sich stabil
- Mieteinnahmeausfälle durch Insolvenzen bleiben gering
- Wir können mit unseren Vermietungsmaßnahmen die Leerstandsquote wie geplant um rund einen Prozentpunkt senken
- Wir erreichen unser geplantes Akquisitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro

Wir verzichten auf eine konkrete Angabe des Gruppenüberschusses. Die genaue Höhe des Gruppenüberschusses ist unter anderem sehr stark davon abhängig, ob wir Immobilien aus unseren Segmenten mit Mehrheits- oder Minderheitsanteilen zu- oder verkaufen können.

Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2013

Zum Anfang des Jahres präsentieren sich die Finanzmärkte in positiver Stimmung, da umfangreiche Stützungsmaßnahmen zur Stabilisierung von in Finanznot gekommenen europäischen Staaten unternommen wurden. Damit sind aber die Ursachen der Staatsschuldenkrise nicht beseitigt, und auch Spätfolgen sind derzeit weder zu prognostizieren, geschweige denn zu kalkulieren. Aus diesem Grund enthält unsere Planung zusätzliche Risikoannahmen. Trotzdem kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen, wenn zu Grunde liegende Annahmen nicht eintreffen oder andere außererwöhnliche Entwicklungen auftreten.

Auf Basis unseres aktuellen Portfolios rechnen wir mit einer erneuten Reduktion der Leerstandsquote um rund einen Prozentpunkt am Ende des Jahres einschließlich geplanter Ankäufe mit Mieteinnahmen des Commercial Portfolios zwischen 121 und 123 Mio. Euro. Mieteinnahmen von rund 2 Mio. Euro aus geplanten Ankäufen des Geschäftsjahres 2013 sind in diesem Beitrag berücksichtigt. Auf dieser Basis erwarten wir für die DIC Asset AG 2013 ein operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 45 und 47 Mio. Euro (rund 1 Euro pro Aktie).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC-Gruppe wird weiterhin durch den Fortschritt des MainTor-Projekts sowie die Ergebnisse der Beteiligungen und die damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungsaufwendungen geprägt sein. Unsere Investitionen sind durch Darlehen, Wandeldarlehen, Wandschuldverschreibungen, Anleihen und Eigenkapital langfristig finanziert. Insgesamt wird für die DIC-Gruppe ein leichter Anstieg des operativen Ergebnisses gegenüber 2012 erwartet.

Ausblick 2014

Für 2014 erwarten wir für die Gruppe unter der Voraussetzung einer weiterhin stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Geschäftsjahres 2013 eine positive Ergebnisentwicklung mit einer moderaten Steigerung gegenüber 2013.

GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

BILANZ DER DIC-GRUPPE ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.543	1.752
Geschäfts- oder Firmenwerte	86.331	90.644
	87.874	92.396
Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten	1.827.914	1.859.724
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.086	1.090
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	16.996	4.799
	1.845.997	1.865.613
Finanzanlagen		
Anteile an assoziierten Unternehmen	107.061	122.924
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	10.910	
	117.971	122.924
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	270.400	224.491
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.349	3.105
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.036	575
Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	112.638	105.425
Sonstige Vermögensgegenstände	17.452	12.525
	137.475	121.629
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	85.106	146.044
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
AKTIVE LATENTE STEUERN	5.572	3.258
	34.557	23.153
BILANZSUMME	2.584.951	2.599.508

BILANZ DER DIC-GRUPPE ZUM 31. DEZEMBER 2012

PASSIVA in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	72.670	68.380
Anteile anderer Gesellschafter	416.595	436.070
	544.920	560.105
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	1.726	1.670
Sonstige Rückstellungen	28.331	25.003
	30.057	26.673
VERBINDLICHKEITEN		
Anleihe	90.108	72.573
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.580.726	1.613.838
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	27.000	16.700
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.510	14.328
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.594	3.631
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.969	19.372
Sonstige Verbindlichkeiten	245.438	246.378
	1.984.346	1.986.820
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
PASSIVE LATENTE STEUERN	578	1.899
	25.050	24.011
BILANZSUMME	2.584.951	2.599.508

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DIC-GRUPPE VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Umsatzerlöse	156.667	139.261
Bestandsveränderungen	7.801	9.713
Sonstige betriebliche Erträge	12.672	7.826
Gesamtleistung	177.140	156.799
Materialaufwand	-35.465	-29.478
Rohergebnis	141.674	127.321
Personalaufwand	-17.763	-14.022
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-36.909	-31.991
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.464	-23.078
Betriebsergebnis	64.539	58.230
Erträge aus Beteiligungen	91	52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.439	8.327
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7.805	18.375
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-63.705	-61.019
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17.169	23.877
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.929	-6.198
Sonstige Steuern	-81	-130
Konzernjahresüberschuss	25.016	17.549
Gewinnanteile Minderheiten	18.159	17.206
Gewinnanteile Konzernaktionäre	6.858	343

KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DIC-GRUPPE ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Laufende Geschäftstätigkeit		
Konzernergebnis vor Zinsen	80.284	72.055
Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von Immobilien	-7.119	-2.298
Abschreibungen und Amortisation	36.909	30.178
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-10.799	-2.564
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-3.506	-5.522
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	102.781	91.850
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	75.658	25.339
Erwerb von Immobilien	-61.550	-124.785
Investitionen in Immobilien	-20.942	-15.266
Investitionen in Beteiligungen	-6.160	-13.031
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	1.914	1.404
Investitionen in Projektentwicklungen	-45.909	-13.013
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-321	59
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-57.310	-139.293
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	16.905	70.000
Einzahlungen aus Darlehen	67.202	172.295
Erhaltene Zinsen	0	390
Gezahlte Zinsen	-77.660	-70.677
Rückzahlung von Darlehen	-100.791	-161.361
Einzahlungen von Minderheiten	0	35.445
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-1.181	-2.514
Gezahlte Dividenden	-10.883	-10.962
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-106.407	32.617
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-60.938	-14.826
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	146.044	160.870
Finanzmittelfonds am Periodenende	85.106	146.044

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DIC-GRUPPE ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Konzern- bilanz- gewinn	Konzern- aktionären zu- stehendes EK	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2011	46.801	8.855	68.380	124.035	436.070	560.105
Konzernüberschuss			6.858	6.858	18.159	25.017
Ausschüttungen			0	0	-10.883	-10.883
Zuführung/Entnahme Rücklagen			598	598	-88	509
Erwerb zusätzlicher Anteile			-3.165	-3.165	-26.663	-29.828
Stand am 31. Dezember 2012	46.801	8.855	72.670	128.326	416.595	544.920

ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: DIC) erstellt einen freiwilligen Abschluss der DIC-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 alle Unternehmen, an denen die DIC die Mehrheit der Anteile besitzt, sowie die DIC Asset AG und die DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH (nachfolgend auch „MainTor GmbH“) mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen.

Im freiwilligen Konzernabschluss für das Jahr 2011 erfolgte eine Bewertung der Anteile an der DIC Asset AG und der MainTor GmbH at Equity nach §§ 311 f. HGB. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die DIC besitzt 31,5% der Stimmrechte an der DIC Asset AG und es besteht Personalunion bzgl. des Vorstandsvorsitzenden und des Aufsichtsratsvorsitzenden beider Gesellschaften. 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 DIC insgesamt geben zu können, erstellen wir diesen freiwilligen Konzernabschluss unter Einbeziehung der DIC Asset AG sowie der DIC MainTor GmbH, an der die DIC 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 DIC einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Die assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am Eigenkapital in den Konzernabschluss einbezogen.

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

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. Als Erstkonsolidierungsstichtag für die neu in den Gruppenabschluss einbezogenen Teilkonzerne DIC Asset AG und MainTor GmbH wurde unter Anwendung der internationalen Bilanzierungsvorschriften zur besseren Vergleichbarkeit der 01. Januar 2011 gewählt. Der bei der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung vorgenommenen Erstkonsolidierung das anteilige Eigenkapital übersteigende Wertansatz der Anteile wird als Unterschiedsbetrag behandelt und als Geschäfts- oder Firmenwert fortgeführt bzw. im Fall MainTor 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 erstmaligen Einbeziehung vorgenommenen 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.

Das assoziierte Unternehmen DIC Opportunistic GmbH erstellt einen Teilkonzernabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Das auf diese Beteiligungen entfallende Ergebnis wird unter Anwendung des § 312 Abs. 5 HGB errechnet.

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

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

IV. GLIEDERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss 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 wie im Vorjahr das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt.

V. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

Die einbezogenen Jahres- bzw. Zwischenabschlüsse werden grundsätzlich nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien aufgestellt (wg. DIC Opportunistic GmbH vgl. III. oben).

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: 40 Jahre
- Übrige: 15 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter von weniger als 150,00 Euro werden sofort abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00 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 DIC 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 DIC-Gruppe. Er spiegelt die langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung unserer Immobilien wider und wird zur Prüfung der Werthaltigkeit von Beteiligungen und Geschäfts- und Firmenwert herangezogen.

Bei der Bewertung der Anteile an assoziierten Unternehmen behandelt die Gesellschaft die von den assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien als Kapitalanlagen. Diese werden dementsprechend mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 360,1 Mio. Euro angesetzt.

Zinssicherungsgeschäfte werden mit den entsprechenden Kreditverbindlichkeiten zu einer Bewertungseinheit unter Anwendung der Einfrierungsmethode zusammengefasst (Micro-Hedge). Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird durch die Hypothetische-Derivate- bzw. critical term match-Methode nachgewiesen.

Die Forderungen, Vorräte und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bilanziert. Disagien sowie die übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind mit den Anschaffungskosten unter Absetzung planmäßiger linearer Abschreibung bewertet.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennwerten angesetzt.

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

Aktive Latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Immobilien, Bankschulden und Sicherungsinstrumenten sowie auf Grund steuerlicher Verlustvorträge. Bei den im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge haben wir, abweichend von den Regelungen des HGB, entsprechend der längerfristigen Nutzung der Immobilien einen über fünf Jahre hinausgehenden Nutzungszeitraum unterstellt.

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

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Geschäfts- und Firmenwert	Übrige immat. Vermögensgegenstände
Anschaffungskosten 01.01.	92.795	2.542
Zugänge	0	148
Abgänge	-2.162	-55
Anschaffungskosten 31.12.	90.633	2.635
Abschreibungen 01.01.	2.151	790
Zugänge	2.151	302
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	4.302	1.092
Buchwerte 01.01.	90.644	1.752
Buchwerte 31.12.	86.331	1.543

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten 01.01.	1.886.843	2.278
Zugänge	72.893	260
Abgänge	-74.373	0
Anschaffungskosten 31.12.	1.885.363	2.538
Abschreibungen 01.01.	27.119	1.188
Zugänge	33.468	264
Abgänge	-3.138	0
Abschreibungen 31.12.	57.449	1.452
Buchwerte 01.01.	1.859.724	1.090
Buchwerte 31.12.	1.827.914	1.086

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Anteile assoziierte Unternehmen	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	122.924	0
Zugänge	11.344	11.000
Abgänge	-27.208	-90
Anschaffungskosten 31.12.	107.061	10.910
Abschreibungen 01.01.	0	0
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	0	0
Buchwerte 01.01.	122.924	0
Buchwerte 31.12.	107.061	10.910

Im Rahmen der Anwendung der Equity-Methode für assoziierte Unternehmen ergibt sich ein Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital der assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR -48.927. Dieser negativen Differenz stehen stille Reserven der assoziierten Unternehmen entgegen, die sich aus dem Nutzungswert der in den assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien ergeben.

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

- Der Fonds „DIC Office Balance I“ investiert in Gewerbe-, insbesondere Büroimmobilien in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von 20% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt TEUR 37.620, der Zeitwert TEUR 37.620. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von TEUR 1.768. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.
- Der Fonds „DIC HighStreet Balance“ investiert in Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen und Fußgängerzonen von kaufkräftigen Ober- und Mittelzentren Deutschlands. DIC ist mit einem Kapitalanteil von 20% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt TEUR 3.119, der Zeitwert TEUR 3.119. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Ausschüttungen vorgenommen. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen betrifft im Wesentlichen 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 TEUR 2.521 (2011: TEUR 1.654) sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen betreffen in der Regel deren Finanzierung.

4. Liquide Mittel

Der Posten enthält die bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mittel in Höhe von TEUR 5.500 (2011: TEUR 3.500) („Sperrguthaben“).

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 5.572 (2011: TEUR 3.258) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 2.682 (2011: TEUR 1.123), vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 1.283 (2011: TEUR 1.297) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

6. Eigenkapital

■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 46.800.657,00 (2011: EUR 46.800.657,00), eingeteilt in 46.800.657 nennwertlose Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00.

■ Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital betrug wie im Vorjahr nominal EUR 18.271.938,59.

Das zur Bedienung der den Vorstandsmitgliedern eingeräumten Optionsrechte bzw. Wandelschuldverschreibungen Serie 3 geschaffene Kapital (bedingtes Kapital III) beträgt zum Bilanzstichtag EUR 271.938,59.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.08.2010 um bis zu EUR 18.000.000,00 bedingt erhöht zur Gewährung von Optionsrechten an die Inhaber von Optionschuldverschreibungen (bedingtes Kapital VIII).

■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von TEUR 8.855 (2011: TEUR 8.855).

Die DIC Gruppe hat im Geschäftsjahr 2012 ihren Anteil an der DIC Asset AG durch die Entnahme von 2.057.104 Aktien aus einem assoziierten Unternehmen erhöht. Der Erwerb dieser zusätzlichen Anteile an der DIC Asset AG von den Minderheiten wurde der Einheitstheorie folgend ohne nochmalige Erstkonsolidierung durch Verrechnung mit den Minderheitenanteilen und Konzernrücklagen im Gruppenabschluss abgebildet.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Projektentwicklungskosten	12.500	12.500
Tantieme	2.360	2.057
ausstehende Rechnungen	2.247	1.066
Abschlussprüfung	563	526
Urlaubsrückstellung	415	344
sonstige Rückstellungen	10.246	8.510
	28.331	25.003

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 (2011)	90.108 72.573	3.203 2.573	86.905 70.000	0 0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2011)	1.580.726 1.613.838	343.453 352.470	1.042.687 1.068.283	194.586 193.085
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (2011)	27.000 16.700	27.000 0	0 16.700	0 0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2011)	7.510 14.328	7.510 14.328	0 0	0 0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (2011)	2.594 3.631	2.594 3.631	0 0	0 0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (2011)	30.969 19.372	0 30.969 19.372	0 0 0	0 0 0
sonstige Verbindlichkeiten (2011)	245.438 246.378	52.868 51.276	108.312 112.895	84.258 82.207
Gesamt (2011)	1.984.346 1.986.820	467.598 443.650	1.237.904 1.267.878	278.844 275.292

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Wandeldarlehen mit TEUR 93.500 (2011: TEUR 67.500) und zwei Pflichtwandeldarlehen mit TEUR 84.258 (TEUR 82.207). Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 114.500 (2011: TEUR 98.500) durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten sind durch Swap- und Cap-Geschäfte mit einem Nominalvolumen von TEUR 1.082.372 bzw. TEUR 20.000 über den Zeitraum der Zinsbindung abgesichert. Der Marktwert der Zinssicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag beträgt TEUR -74.332.

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

VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Vermietung und Verpachtung	147.245	132.928
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	9.422	6.333
	156.667	139.261

2. Währungsumrechnung

Aus der Währungsumrechnung von Verbindlichkeiten resultierten Aufwendungen in Höhe von TEUR 48 (2011: TEUR 199), die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden.

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. Die Zahlungsmittel unterliegen mit Ausnahme des Sperrguthabens keinen Verfügungsbeschränkungen.

IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Auf Ebene der Konzernmuttergesellschaft unterliegt ein Betrag in Höhe der aktiven latenten Steuer auf Verlustvorträge von TEUR 13.670 einer Ausschüttungssperre. Demnach steht vom Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 6.749 und den Gewinnrücklagen i.H.v. TEUR 66.058 ein Betrag von TEUR 59.136 grundsätzlich für Ausschüttungen zur Verfügung.

X. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

Es besteht eine Patronatserklärung für die Tochtergesellschaften des assoziierten Unternehmens DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH gemäß dem Geschäftsanteil von 50% der jeweiligen rückständigen Verpflichtung in Höhe von TEUR 25.688 der Kreditnehmer.

Des Weiteren besichert die DIC Kreditverträge der DIC HI Portfolio GmbH bis zu TEUR 4.000 durch Verpfändung von Kontokorrentkonten.

Aus den von der DIC übernommenen Haftungsverhältnissen wird derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme gesehen, da auf Grund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Unternehmen davon ausgegangen wird, dass die Unternehmen die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.

2. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Die DIC-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 187 (2011: 169) Mitarbeiter.

3. 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).

4. Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der Bayerischen Versorgungskammer und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus

dem sich bis März 2015 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich TEUR 77 netto ergibt. Wenn der Mietvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, verlängert er sich um weitere zwölf Monate.

Des Weiteren besteht zwischen der DIC MainTor Primus GmbH und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft ab Juni 2013 genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis Juni 2023 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich TEUR 98 netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für das Jahr 2013 finanzielle Verpflichtungen aus Investitionszusagen in Höhe von 3,8 Mio. Euro. Im Vorjahr bestanden Verpflichtungen in vergleichbarer Höhe.

5. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Für die in den Geschäftsjahren 2012 und 2011 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2012	2011
Abschlussprüfungen	542	500
andere Bestätigungsleistungen	75	75
sonstige Leistungen	20	20
Gesamt	637	595

6. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Glattbach, Rechtsanwalt
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (Stellvertretender Vorsitzender), Nürnberg, Unternehmer
- Herr Bernd W. Schirmer, Leipzig, Unternehmer
- Herr Günter Schlatter, Köln, Mitglied des Vorstands RAG-Stiftung, Essen
- Herr Helmut Späth, München, Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft
- Herr Hermann Aukamp, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung
- Herr Thomas Hartl, Managing Director Morgan Stanley, Frankfurt am Main
- Herr Thomas Krüger, Hannover, Mitglied des Vorstands der VGH Versicherungen (seit 14.05.2012)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr TEUR 123.

7. Vorstand

Dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, gehörten an:

- Herr Ulrich Höller (Vorsitzender), Dipl.-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor FRICS, Frankfurt am Main
- Frau Sonja Wärtges (CFO), Dipl.-Ökonomin, Frankfurt am Main
- Herr Johannes von Mutius (COO), Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main

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

Frankfurt am Main, den 10. April 2013

Ulrich Höller

Sonja Wärtges

Johannes von Mutius

KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

ANLAGE 1 ZUM ANHANG: AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES ZUM 31. DEZEMBER 2012

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stolberger Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Stadtbadgalerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nürnberger Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 50 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Düsseldorf Erkrather Str. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Berlin Rosenthalerstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP München Hanauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Halbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 1 GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0		
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0		
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0		

Anhang
zum Gruppenabschluss

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Hardenbergstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Frankfurt GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Arnulfstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Cottbus GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 München GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Projektentwicklung Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Coburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH (vormals: DIC Fund Balance GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Hauptpost Erfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	94,0
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Hauptpost Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt ZB GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor GmbH, Frankfurt am Main	70,6
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	99,5	DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8	DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8	DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	94,0	DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Frankfurt am Main	94,0	DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	70,6
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	90,0	DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0	DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC 27 Portfolio GmbH (vormals: ProDIC GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC EB Portfolio GmbH (vormals: DIC MSREF Berlin GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 2 GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 3 GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0
DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	ARCA Siebte Vermögensverwaltungs- und -beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Zeil Portfolio GmbH (vormals: DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,9
DIC Frankfurt Objekt Hasengasse (vormals: DIC MSREF Frankfurt Objekt Hasengasse GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Frankfurt Objekt Börsenplatz (vormals: DIC MSREF Frankfurt Objekt Börsenplatz GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH (vormals: DIC MSREF Frankfurt Objekt 3 GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC LB Portfolio GmbH (vormals: DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0
		DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	50,0
		DIC Starwood Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	15,0

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Wir haben den beigefügten Gruppenabschluss der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien und ihrer im Gruppenabschluss einbezogenen, im Anhang dargestellten Unternehmen – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang der DIC-Gruppe – für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der DIC AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Buchführung, die Aufstellung dieses Gruppenabschlusses in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der im Anhang des Abschlusses erläuterten Abweichungen, die ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe vermittelt, sowie für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Gruppenabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Gruppenabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung 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 Gruppenabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Die Prüfung des Gruppenabschlusses umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Gruppenabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Gruppenabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Gruppenabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

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

Prüfungsurteil

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Gruppenabschlusses zu keinen Einwendungen geführt hat. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist der Gruppenabschluss in allen wesentlichen Belangen nach den gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der im Anhang des Abschlusses erläuterten Abweichungen aufgestellt und vermittelt in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der im Anhang des Abschlusses erläuterten Abweichungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2012 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

Vermerk zum Lagebericht der Gruppe

Wir haben den beigefügten Lagebericht der DIC-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts der DIC-Gruppe in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung des Gruppenlageberichts vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des Gruppenlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Gruppenlagebericht mit dem Gruppenabschluss sowie mit den bei der Prüfung des Gruppenabschlusses gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gruppe vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Lageberichts zu keinen Einwendungen geführt hat. Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung des Gruppenabschlusses und Gruppenlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Lagebericht der DIC-Gruppe in Einklang mit dem Gruppenabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gruppe und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Auftragsbedingungen und Haftung

Wir, die Rödl & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Gruppenrechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Der Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers richtet sich ausschließlich an die Gesellschaft. Unserer Tätigkeit liegen – auch im Verhältnis zu Dritten – die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde. Nach § 9 (2) der Allgemeinen Auftragsbedingungen ist unsere Haftung auf einen Betrag von 4 Mio. EUR beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte.

Nürnberg, den 10. April 2013

Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
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.

Schwerpunkt der Diskussionen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat waren im Geschäftsjahr 2012 vor allem die aktuelle Geschäftsentwicklung. Darüber hinaus wurden unter anderem die Lage am Transaktionsmarkt, die Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten in den Beteiligungsunternehmen, das Risikomanagement in der Gruppe, Finanzierungsthemen, der Status der Projektentwicklungen der Gesellschaft (insbesondere das MainTor-Projekt) sowie Personal- und Organisationsthemen erörtert.

Der vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellte Jahresabschluss nebst Lagebericht und Gruppenabschluss nebst Gruppenlagebericht zum 31. Dezember 2012 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. uneingeschränktem 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 2013 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2012. 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

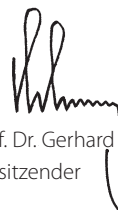
1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 10. April 2013 wurden diese Berichte geprüft und eingehend erörtert. Hieran 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.

Schließlich bedankt sich der Aufsichtsrat bei dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit und den engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012.

Frankfurt am Main, 10. April 2013

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender

VORSTAND



Ulrich Höller FRICS, 47
Vorsitzender des Vorstands (CEO)



Johannes von Mutius, 44
Vorstand Operatives Geschäft (COO)



Sonja Wärrntges, 45
Vorstand Finanzen & Controlling (CFO)

© 04/2013

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

Eschersheimer Landstraße 223

60320 Frankfurt am Main

Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main

www.linuscontent.com