



GESCHÄFTSBERICHT
2014

DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN

➤ **KENNZAHLEN** FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

in Mio. Euro	2014	2013	Δ
Umsatzerlöse	189,4	193,2	-2%
Gesamtleistung	250,7	251,2	0%
EBITDA	148,2	142,4	4%
EBIT	96,6	91,2	5%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6,2	8,3	-25%
Jahresergebnis	11,4	26,9	-58%
Eigenkapital	724,4	732,5	-2%
Eigenkapitalquote (1)	25,9%	26,4%	0%
Bilanzsumme	3.141,3	3.102,9	1%

(1) unter Berücksichtigung der Pflichtwandeldarlehen



INHALT

■ Vorwort	2
■ Lagebericht	4
■ Gruppenabschluss	34
■ Anhang zum Gruppenabschluss	39
■ Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	49
■ Bericht des Aufsichtsrats	51

VORWORT

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

im vergangenen Jahr hat Deutschland erneut die Rolle eines Stabilitätsankers übernommen. Internationale Krisen und anhaltende Probleme der Eurozone zeigten wenig Einfluss auf die Binnenwirtschaft. Mit einem unerwartet kräftigen Konjunkturschub im Schlussquartal 2014 erreichte das Bruttoinlandsprodukt nach vorangehender halbjähriger Stagnation ein Plus von 1,6%. Angesichts der niedrigen Leitzinsen hat der Immobilieninvestmentmarkt starken Zulauf erfahren: Das Transaktionsvolumen legte um 30% zu, die Ankaufsrenditen der ohnehin schon sehr gefragten gut vermieteten Gewerbeimmobilien sind weiter gesunken, und das Interesse steigt vermehrt auch an den B-Standorten.

In diesem Umfeld hat unsere Unternehmensgruppe erneut positive Ergebnisse erwirtschaftet und strukturell deutliche Fortschritte realisiert:

- Die börsennotierte DIC Asset AG, an der wir als Anker-Aktionär maßgeblich beteiligt sind, hat ihre Ertragskraft erneut gesteigert. Mit der Integration des Ende 2013 übernommenen Joint Venture-Portfolios und der klaren Ausrichtung auf kontinuierlich starke Erträge wuchs der FFO um 4% auf 47,9 Mio. Euro.
- Das Fondsgeschäft befindet sich mit der Auflage eines dritten Spezialfonds und erfolgreichen Ankäufen in 2014 weiter planmäßig auf Wachstumskurs. Von den insgesamt 180 Mio. Euro Ankaufsvolumen entfielen 135 Mio. Euro auf das Geschäftsfeld Fonds, das von der DIC Asset AG erfolgreich gemanagt wird.
- Im Geschäftsjahr 2014 haben wir wesentliche Meilensteine in der Vermarktung unserer Projektentwicklungen erreicht und befinden uns damit klar auf der Zielgeraden: Bei den „Opera Offices“ in Hamburg wurde auch der zweite Bauabschnitt vorab verkauft und zu einem großen Teil vor Baubeginn vermietet. Die gelungene Vermarktung sämtlicher Bauteile von „MainTor“ in Frankfurt hat 2014 positive Ergebnisbeiträge geleistet; der Vorab-Verkauf des „WINX“-Bürotowers, dessen Bau inzwischen gestartet ist, war 2014 eine der größten Transaktionen am Frankfurter Immobilienmarkt.

Zum Jahresbeginn 2015 hat die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gemeinsam mit KKR, einem der weltweit führenden Private Equity-Investoren, die GEG German Estate Group AG (GEG) gegründet. Ein Team von rund 40 Immobilienexperten wird sich zukünftig im Core-Segment sowie in opportunistischen Investments mit Wertsteigerungspotenzial und Projektentwicklungen für die GEG engagieren. GEG wird auch das Management der beiden Projektentwicklungen „MainTor“ (Frankfurt am Main) und „Opera Offices“ (Hamburg) fortführen. Sie hat sowohl eigenes Kapital als auch Kapital der von KKR gemanagten Fonds und Drittinvestoren zur Verfügung.



Neben ihren noch bestehenden Beteiligungen an Co-Investments und den Projektentwicklungen „MainTor“ und „Opera Offices Neo“ positioniert sich die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zukünftig vor allem als Holding-Gesellschaft mit zwei wesentlichen Unternehmensbeteiligungen: die DIC Asset AG (mit einem Anteil von rund 33 Prozent) und GEG (mit einem Zielanteil von rund 50 Prozent).

Mit diesem Schritt haben wir für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ein neues Kapitel aufgeschlagen und folgen konsequent dem Ziel, in allen relevanten Marktsegmenten im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt eine führende Position auszubauen. Wir haben über Jahre unter Beweis gestellt, dass wir über ein erstklassiges Team verfügen, um große Aufgaben erfolgreich umzusetzen, und wir werden dies mit einem exzellenten strategischen Partner wie KKR nun mit nochmals verstärkter Kapitalkraft verfolgen können.

Wir danken unseren Geschäftspartnern und Aktionären für ihr Vertrauen und die Unterstützung. Unser Dank gilt ebenso unseren Mitarbeitern, die die Entwicklung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe mit hoher Effizienz und viel Engagement möglich gemacht haben. Wir freuen uns auf die mit diesen Weichenstellungen erreichbaren, nunmehr umso klarer vor uns liegenden Chancen in den verschiedenen Segmenten des deutschen Immobilienmarkts.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –

Thomas Grimm
– Vorstand –

LAGEBERICHT

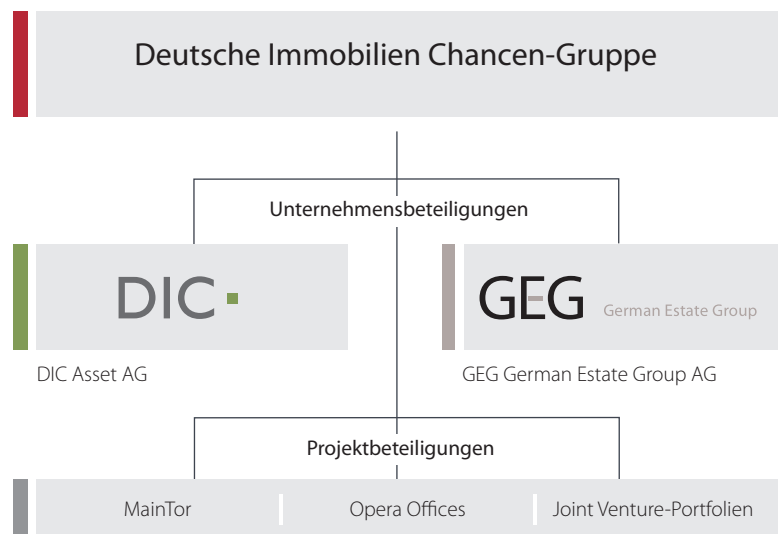
ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Kürze

- Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA (Deutsche Immobilien Chancen) ist eine strategische Managementholding mit klarem Investmentfokus auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Sie erzielt im Wesentlichen Erträge über Unternehmensbeteiligungen. Dabei investiert Sie in Immobilienportfolios, Einzelobjekte und Projektentwicklungen.
- Die Unternehmensgruppe agiert in **mehreren Geschäftsfeldern**: **Über ihre börsennotierte Beteiligung an der DIC Asset AG investiert sie in Bestandsimmobilien**, die laufende langfristig gesicherte Mieteinnahmen erwirtschaften. **Über die German Estate Group (GEG) forciert sie gemeinsam mit internationalen und nationalen Investoren den Aufbau einer Investmentplattform** mit Fokus auf opportunistische Investments, Projektentwicklungen und Gewerbeimmobilien im Segment Core in Deutschland. Darüber hinaus hält sie weitere Projektbeteiligungen in **Joint Venture-Investments** und **Projektentwicklungen**.
- Das aktuelle Gesamtvolumen der Immobilienanlagen beträgt **rund 3,7 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 207 Mitarbeiter zum Jahresende. Davon arbeiten rund 120 Mitarbeiter im Immobilienmanagement der DIC Asset AG, das mit sechs Niederlassungen im gesamten deutschen Immobilienmarkt und an unseren Immobilienstandorten präsent ist, sowie rund 40 Immobilienexperten im Development- und Investmentbereich der GEG.



ORGANISATIONSTRUKTUR





UNTERNEHMENSSTRUKTUR

DIC ASSET AG

- Commercial Portfolio: Cashflow-orientierte direkte Immobilieninvestments
- Co-Investments: indirekte Immobilieninvestments sowie Beteiligungserträge und Managementgebühren aus Fondsinvestments
- Betreuung der Bestandsimmobilien mit eigenem Immobilienmanagement

GERMAN ESTATE GROUP

- Projektentwicklungen
- Gewerbeimmobilien im Segment Core
- Opportunistische Investments

PROJEKT BETEILIGUNGEN

Projektentwicklungen

- Attraktive Projektentwicklungen im höherwertigem Segment
- Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung

Joint Venture-Investments

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

Eigenes Immobilienmanagement in der Gruppe

- Sechs Niederlassungen mit rund 120 erfahrenen Immobilienprofis
- Hohe Präsenz im gesamten deutschen Gewerbeimmobilienmarkt
- Konstante und erfolgreiche Vermietungsleistungen

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (DIC) ist eine der führenden Investmentgesellschaften für Gewerbeimmobilien. Der Fokus des Geschäftsmodells liegt auf Unternehmensbeteiligungen an der börsennotierten DIC Asset AG und der GEG German Estate Group AG. Darüber hinaus bestehen weitere Joint Venture-Beteiligungen an Projektentwicklungen und Immobilienportfolien. Die Unternehmen der Gruppe erwirtschaften mit ihren Bestandsimmobilien laufende langfristig gesicherte Mieteinnahmen. Die Immobilien werden nach spezifischen Objektzielen durch ein eigenes Immobilienmanagement betreut und optimiert, durch Entwicklungen sowie Redvelopments im Wert gesteigert und bei sich ergebenden günstigen Marktbedingungen nach vollzogener Wertschöpfung verkauft. Über die gemeinsam mit der KKR Fund Holding neu gegründete Plattform GEG German Estate Group strebt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe den Aufbau eines Portfolios mit opportunistischen Investments, Projektentwicklungen und Gewerbeimmobilien im Segment Core in Deutschland an.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT



Büro- und Geschäftshaus „Elbspeicher“ in zentraler Lage in Hamburg: Ankauf für den Fonds „DIC Office Balance II“

Strategische Zielerreichung 2014

Wir haben die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut gegenüber dem Vorjahr entscheidend optimiert und die Ziele, die wir uns zu Jahresbeginn gesetzt haben, erreicht.

In der operativen Immobilienbewirtschaftung durch die DIC Asset AG sind wir dank unseres deutschlandweit breit diversifizierten Portfolios und unseres eigenen, leistungsstarken Immobilienmanagements vergleichsweise unabhängig von kurzfristigen Markttrends und haben im abgelaufenen Geschäftsjahr in einem allgemein verhaltenen Vermietungsmarkt eine hervorragende Vermietungsleistung erzielt. Die geplanten Mietnahmen wurden erreicht und die Leerstandsquote blieb wie ge-

plant stabil. Das Zins- und Konjunkturmilieu begünstigte das Transaktionsgeschehen vor allem bei den geplanten Verkäufen aus allen Portfoliobereichen, auch hier haben wir die Transaktionsziele für das Jahr vollumfänglich umgesetzt. Darüber hinaus konnten signifikante Forward Sales für die in Finalisierung befindlichen großen Projektentwicklungen in Hamburg und Frankfurt getätigt werden, die nunmehr komplett an Investoren vermarktet sind. Die Akquisitionen konzentrierten sich wie geplant auf den Fondsbereich, der sich mit der Auflage eines dritten Büroimmobilien-Spezialfonds weiter auf Wachstumskurs befindet.

Insgesamt blicken wir auf ein zufriedenstellendes Jahr 2014 zurück. Wir haben in 2014 einen Überschuss der Deutsche Immobilien Chancen von 11,4 Mio. Euro erzielt.

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft in solider Verfassung

Die deutsche Wirtschaft ist 2014 um 1,6% gewachsen. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr, in dem die Steigerung 0,1% betrug, zwar ein deutlicher Zuwachs, jedoch war die konjunkturelle Dynamik eher schwach ausgeprägt. Nach einem wachstumsstarken Jahresbeginn präsentierte sich die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Laufe des Jahres gedämpft. Nach einer Schwächephase im Sommer stabilisierte sich die konjunkturelle Lage und nahm zum Jahresende wieder Fahrt auf.

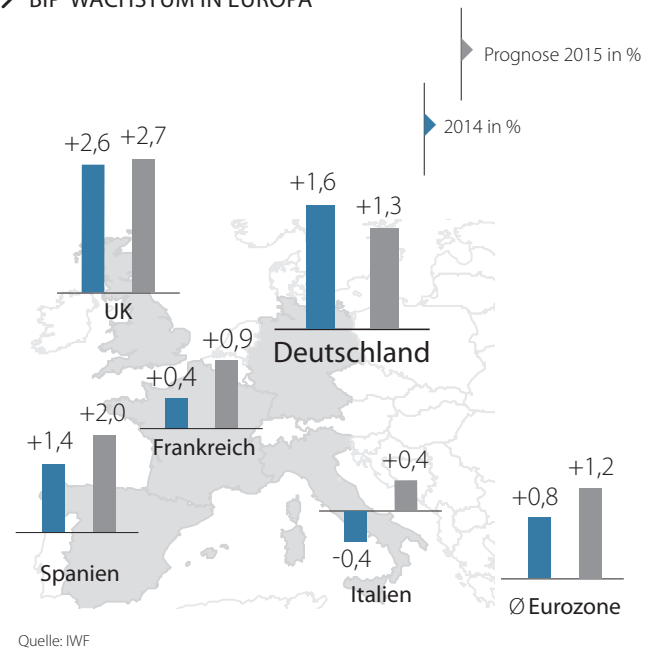
Entscheidende Impulse gingen von der Binnennachfrage aus, die durch die günstige Entwicklung des Arbeitsmarktes gestützt wurde. Investitionen und Außenhandel spielten für die insgesamt positive Entwicklung eine untergeordnete Rolle. Impulse aus dem Euroraum blieben aus, denn die Erholung in der Eurozone zeigte sich im Verlauf des Jahres nicht so ausgeprägt wie noch im Frühjahr erwartet und war durch stark heterogene Entwicklungen in den einzelnen Ländern gekennzeichnet.

Die privaten Konsumausgaben und die Staatsausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1% (2013: 0,9%) beziehungsweise 1,0% (2013: 1,1%). Die Investitionen in Maschinen und Geräte stiegen um 3,7% (2013: -2,2%). Die Bauinvestitionen erreichten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4% (2013: -0,3%).

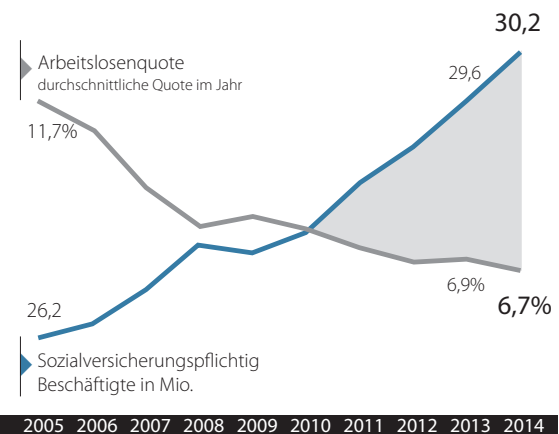
Die Zahl der Erwerbstätigen nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,9% (2013: 0,6%) zu. Mit 42,7 Mio. Erwerbstätigen gab es das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote auf Basis aller Erwerbspersonen nahm im Vergleich zum Vorjahr leicht ab und belief sich am Ende des Jahres auf 6,7% (2013: 6,9%).

Im September hat die Europäische Zentralbank den Leitzins auf 0,05% gesenkt und reagierte damit überraschend, nach Senkung auf 0,15% im Juni, zum zweiten Mal im vergangenen Jahr auf die sehr niedrige Inflation und die sich nur zögerlich erholende Konjunktur im Euroraum. Eine weitere Maßnahme der EZB war der Beschluss, mit einem großangelegten Kaufprogramm sogenannte Kreditverbriefungen (ABS) sowie Pfandbriefe aufzukaufen, wodurch Anreize für eine höhere Darlehensvergabe durch Banken geschaffen werden sollen, mit dem Ziel die Konjunktur in Europa weiter anzutreiben.

BIP-WACHSTUM IN EUROPA



ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT





Büro-Hochhaus „MainTor Porta“: an Union Investment Real Estate GmbH verkauft

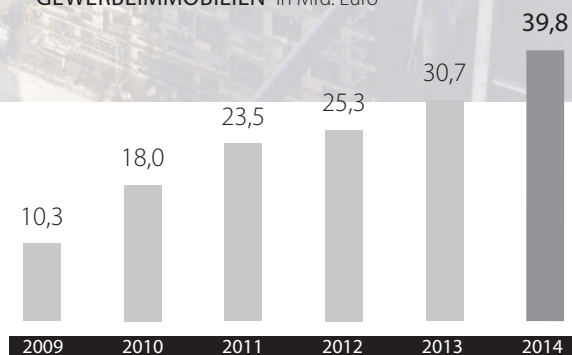
Branchenentwicklung

___ Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt zieht weiter Investoren an

Die guten Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft haben sich 2014 im Vergleich zum vorherigen Jahr nicht wesentlich verändert. Geopolitische Krisen dämpften zwar die Konjunktur, aber das niedrige Zinsniveau lenkte das Interesse der Investoren stark auf den Immobiliensektor. Laut Beobachtung von JLL nimmt dabei der Wettbewerb unter Anlegern global zu. Neben den traditionellen Akteuren treten auch in Deutschland neue hinzu, insbesondere aus Asien.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Situation auf den Investmentmärkten sehr positiv dar. Im fünften Jahr in Folge war auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ein Anstieg der Investment-Volumina zu verzeichnen. 2014 legte das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr mit 39,8 Mrd. Euro um 30% zu (2013: 30,7 Mrd. Euro). Insbesondere das vierte Quartal steuerte mit gut 14 Mrd. Euro, dies entspricht über einem Drittel am Gesamtvolumen, entscheidend zu dem sehr guten Jahresergebnis bei. Nach Einschätzung von JLL wird sich die große Nachfrage nach Immobilieninvestments auch 2015 fortsetzen.

> TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



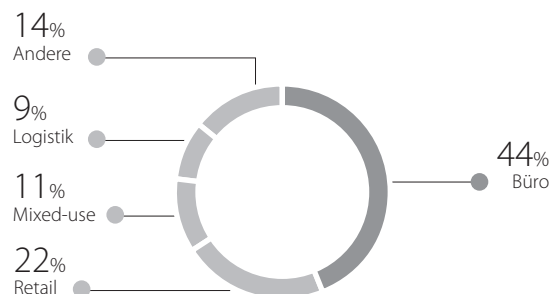
Quelle: JLL

Der Anteil ausländischer Käufer lag 2014 mit 50% des Investmentvolumens über der Quote der vergangenen Jahre (2013: 33%). Asiatische und insbesondere chinesische Investoren gewinnen an Bedeutung. Weiterhin sind Asset/Fonds Manager sowie Spezialfonds die aktivsten Investoren am deutschen Markt mit rund 40% des Transaktionsvolumens.

Der Anteil der Top-7-Bürometropolen (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, München, Stuttgart) machte mit rund 23 Mrd. Euro (58%) deutlich mehr als die Hälfte des deutschlandweiten Transaktionsvolumens aus (2013: 60%). Der größte Anteil des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens entfiel mit 44% auf Büroimmobilien (2013: 46%) und Einzelhandelsimmobilien mit 22% (2013: 27%). Einen relativ kräftigen Anstieg konnten Lager- und Logistikimmobilien verzeichnen. In diesem Segment stieg das Transaktionsvolumen um 67% gegenüber dem Vorjahr auf jetzt 9% am Gesamtvolumen. In 2014 hat sich der Anlagefokus

> ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2014

Gesamt: 39,8 Mrd. Euro



der Investoren etwas diversifiziert. Gegenüber 2013 zeigten Käufer ein gesteigertes Interesse an Immobilien von etwas niedrigerer Qualität mit einem gewissen Leerstandsanteil oder an etwas weniger zentralen Standorten.

Resultierend aus der großen Nachfrage zeigten die Spitzenrenditen im Bürosegment einen anhaltenden Abwärtstrend. Die durchschnittliche Spitzenrendite bei Büroimmobilien der Top-7-Standorte lag mit 4,5% leicht unter dem Vorjahreswert (4,7%).

Vermietungsmarkt mit Jahresendspurt

Mit einem Umsatzvolumen von insgesamt 3,0 Mio. m² blieb der deutsche Bürovermietungsmarkt in den Top-7-Standorten (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, München, Stuttgart) stabil mit einem leichten Plus von 3% gegenüber dem Vorjahr (2013: 2,9 Mio. m²). Im Vergleich zum zehnjährigen Mittelwert ist dies ein Plus von 2%. Im Verlauf des Jahres war ein positives Ergebnis nicht unbedingt zu erwarten. Im Sog der konjunkturellen Schwäche konnte in den ersten drei Quartalen kein Plus verzeichnet werden. Mit dem Anziehen der Konjunktur zum Ende des Jahres kam auch der Umschwung auf dem Vermietungsmarkt. Auf das vierte Quartal entfiel ein deutlich überdurchschnittlicher Umsatz von über 30% am Gesamtjahresumsatz.

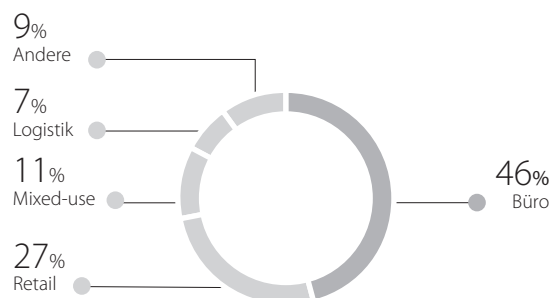
Die einzelnen Regionen zeigten dabei unterschiedliche Entwicklungen: Berlin verzeichnete ein Plus von 36% gegenüber 2013, Düsseldorf ein Minus von 22%. In Hamburg, Stuttgart und München sind die Umsatzzahlen zwischen 3% und 19% gestiegen. Frankfurt und Köln verzeichneten gesunkene Werte von -14% und -13%.

Erneut hohe Flächenabsorption

Die Leerstandsquote in den Top-7-Bürostandorten lag im vergangenen Jahr bei 7,6% (2013: 8,3%). Mit 6,81 Mio. m² erreichten die Leerstände das niedrigste Niveau seit 2002. Laut JLL ist der

> ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2013

Gesamt: 30,7 Mrd. Euro



Rückgang der Leerstandsquote auf die starken Vermietungsergebnisse Ende des Jahres sowie auf die zum Vorjahr vergleichsweise geringe Neubautätigkeit zurückzuführen. Die Nettoabsorption lag bei 861.000 m² und damit um knapp +8% höher als im Jahr zuvor. Im direkten Vergleich der einzelnen Top-7-Bürostandorte hat die Leerstandsquote annähernd im gleichen Maß abgenommen.

Das Neubauvolumen ist 2014 nicht signifikant gestiegen, somit machten sich die Anmietungen in Bestandsflächen unmittelbar in der Leerstandsstatistik bemerkbar. Ein deutliches Plus von 17% bei den Fertigstellungszahlen im ersten Halbjahr gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 hat sich bis zum Ende des Jahres nicht wie erwartet weiter gesteigert. Der Zuwachs an Neubauf lächen von 988.000 m² machte im gesamten Jahr gegenüber 2013 nur 11% aus.

Von den gesamten Fertigstellungen des vergangenen Jahres waren knapp 80% vorvermietet oder an Eigennutzer vergeben. Dies unterstreicht den Wunsch der Mieter nach Neubauqualität. In keiner der Hochburgen ist es zu einer Neubauschwemme mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Leerstand und Mietpreise gekommen. Der regionale Schwerpunkt der Bautätigkeiten lag in München und Frankfurt, mit mehr als der Hälfte des Neubauvolumens. Nach Einschätzung von JLL wird auf Grund der zeitlichen Verschiebung einiger für 2014 geplanter Projekte in 2015 das Neubauvolumen leicht zunehmen und dann bei knapp über 1 Mio. m² liegen.

Bei den Spitzenmieten wurde 2014 durchschnittlich ein Wachstum um +0,6% gegenüber dem Vorjahr verzeichnet (2013: +1,5%). Die Spitzenreiter sind München, Stuttgart und Hamburg (+4,8%, +2,7%, +2,1%). Frankfurt, Köln und Berlin blieben auf dem Vorjahresniveau. Nur Düsseldorf hat mit -5,5% einen Rückgang zu verzeichnen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Portfolio

Das Portfolio der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe umfasste zum Stichtag 235 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,8 Mio. m². Der Gesamtwert des betreuten Vermögens beträgt 3,7 Mrd. Euro (2013: 3,8 Mrd. Euro). Mit unseren Immobilien erwirtschaften wir anteilig jährliche Mieteinnahmen von rund 200 Mio. Euro.

Hohes Vermietungsvolumen mit signifikanten Abschlüssen

Unsere Vermietungsleistung erreichte 242.000 m² in 2014, gegenüber 176.400 m² im Vorjahr. Mit 114.000 m² nahmen die Neuvermietungen stark zu (2013: 69.000 m²). Dazu trugen mit insgesamt rund 27.000 m² die erfolgreiche Vermietungsarbeit für die aktuellen Projektentwicklungen „MainTor“ in Frankfurt und „Opera Offices Neo“ in Hamburg bei.

Mit Blick auf die Flächen- und Vertragsstrukturen nahm der Anteil der Mietabschlüsse über größere Flächen gegenüber 2013 um zehn Prozentpunkte auf 32% zu, maßgeblich beeinflusst durch die erfolgreiche vorzeitige Großvermietung des „WINX-Towers“ auf dem „MainTor“-Areal. Der Anteil der kleinen Mietflä-

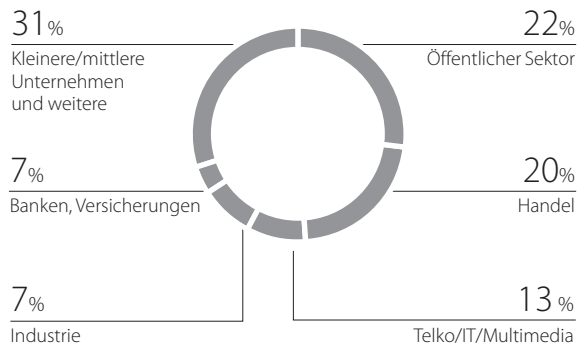
chen nahm um acht Prozentpunkte ab. Der Anteil an Vermietungen von mittleren Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m² lag zum Jahresende bei 40%. Durch kontinuierliche Vermietungsarbeit konnten wir Anschlussvermietungen in Höhe von 128.000 m² und somit einen Anstieg um 20% realisieren (2013: 107.000 m²). Die jährlichen Mieterlöse aus abgeschlossenen Vermietungen stiegen um 13,9 Mio. Euro auf 33,2 Mio. Euro (2013: 19,3 Mio. Euro), davon entfallen 19,4 Mio. Euro auf das direkt gehaltene Commercial Portfolio. Die starke Vermietungsleistung führte wie angestrebt zu einer stabilen Vermietungsquote von 90% (2013: 89%), nachdem dank kontinuierlicher Vermietungsarbeit die Leerstandsquote in den letzten vier Jahren um mehr als 3 Prozentpunkte gesenkt werden konnte.

Marktbewertung: Immobilienwerte stabil

Externe Gutachter ermitteln regelmäßig zum Ende des Jahres für alle unsere Immobilien den jeweiligen Marktwert. 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 die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Markts sowie des finanziellen Umfelds.

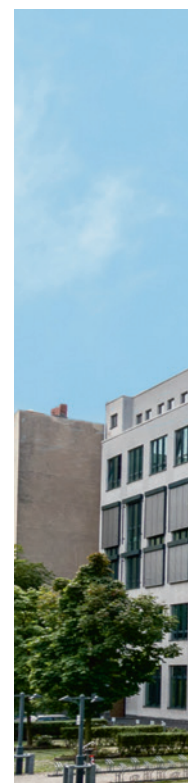
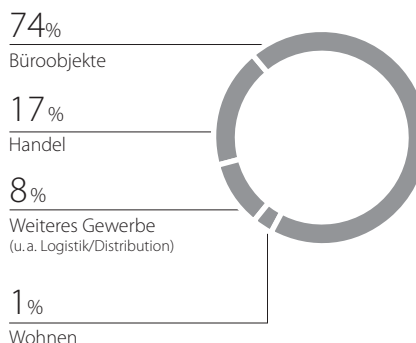
> MIETERSTRUKTUR

Basis: anteilige Mieteinnahmen p. a.



> NUTZUNGSARTEN

Basis: anteilige Mieteinnahmen p. a.



Transaktionsziele erreicht

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir ein Verkaufsvolumen von rund 162 Mio. Euro realisiert (154 Mio. Euro mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang zum Stichtag) und damit unser ursprüngliches Jahresziel von 150 Mio. Euro, vor allem auf Grund einer im vierten Quartal stark anziehenden Dynamik, übertroffen. Im Vorjahr betrug das Verkaufsvolumen rund 99 Mio. Euro. Insgesamt wurden 20 Immobilien veräußert, davon 14 Objekte aus dem Commercial Portfolio (95 Mio. Euro) der DIC Asset AG und sechs weitere Objekte aus gemeinsamen Co-Investments (67 Mio. Euro). Ein Objekt aus dem Commercial Portfolio und zwei Objekte aus dem Geschäftsbereich Co-Investments haben den Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erst im Geschäftsjahr 2015. Die erzielten Verkaufspreise lagen durchschnittlich rund 6% über den zuletzt festgestellten Marktwerten. Weitere erfolgreiche Verkäufe in Höhe von rund 390 Mio. Euro Investitionsvolumen konnten wir mit den Projektentwicklungen „MainTor“ und „Opera Offices Neo“ im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielen.

Die Akquisitionen im Geschäftsjahr 2014 haben sich wie geplant auf Zukäufe für den Fondsbereich konzentriert. Insgesamt konnten wir rund 180 Mio. Euro über alle Geschäftsbereiche realisie-

ren, davon entfiel ein Volumen von rund 135 Mio. Euro auf das Geschäftsfeld Fonds (2013: 119 Mio. Euro) der DIC Asset AG. Die Ankäufe für die Fonds lagen geringfügig unter unserer zu Jahresbeginn aufgestellten Prognose. Zusätzlich beteiligte sich die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu 70% am Kauf des sogenannten „Blue Tower“, eine aktuell zu 100% vermietete Büroimmobilie mit zentraler Lage in Frankfurt.

➤ BETREUTE IMMOBILIENANLAGEN

	2014	2013
Nutzfläche in Mio. m ²	1,8	1,9
Betreute Investments in Mrd. Euro	3,7	3,8
Anzahl Objekte	235	253
Vermietungsquote	90%	89%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	197	202

*Berliner Büroimmobilie im Zentrum der Stadt:
Ankauf für den Fonds „DIC Office Balance II“*



UNSERE MITARBEITER

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte 2014 durchschnittlich 208 Mitarbeiter (2013: 206), zum Jahresende waren es 207 (2013: 210). Der Großteil unserer Beschäftigten ist in den Bereichen Portfolio-, Asset- und Propertymanagement, Projektentwicklung, Accounting sowie Controlling am Hauptsitz und in bundesweit sechs Niederlassungen an den Standorten Frankfurt, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Mannheim und München tätig. Durch unsere breit gefasste Aufgaben- und Mitarbeiterstruktur decken wir einen Großteil der Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft ab, was uns vielfach Vorteile in der effizienten Betreuung und Weiterentwicklung unserer verschiedenen Geschäftsbereiche verschafft. Verglichen mit dem Vorjahr haben wir die Administration schlanker aufgestellt, das Asset- und Propertymanagement effizienter organisiert und zugleich die Bereiche Portfoliomanagement, Investment und Fonds gestärkt.

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.

Systematische Personalentwicklung

Wichtig für die langfristige Unternehmensentwicklung ist die systematische Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter. Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und unternehmensweit ideal eingesetzt werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir Coaching, Beratungs- und Entwicklungsprogramme sowie aufgabenspezifische Schulungen und allgemeine Fortbildungen unter anderem im Bereich Sprachen und Präsentationsfähigkeiten für Führungskräfte und Mitarbeiter an.

Personalentwicklung und -förderung ist ebenso fester Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, zum Beispiel durch regelmäßige Schulungen. Darüber hinaus veranstalten wir regelmäßige Führungskräfte tagungen zusammen mit dem Vorstand. Sie dienen nicht nur dem internen Wissensaustausch, sondern beinhalten auch Spezialisten-

vorträge zur Vertiefung von branchen- und immobilien-spezifischen Themen.

Attraktiver Arbeitgeber

Leistungsfähige Mitarbeiter für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Personalmanagements. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe als exzellenten Arbeitgeber und in die Wahrnehmung unserer Vorteile. So können wir – anders als viele Großkonzerne – flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen bieten. Um dies bekannt zu machen, intensivieren wir unter anderem die Kooperationen mit ausgesuchten Lehrinstituten mit Immobilienschwerpunkt. Dort halten beispielsweise unsere Führungskräfte Vorträge und pflegen engen Kontakt zu Lehrstühlen.

2014 haben wir individuelle Einzelfortbildungen weiter intensiv gefördert. Zudem haben wir erneut an dem Immobilien-Karriereforum des Veranstalters Immobilien Zeitung in Frankfurt im Juni 2014 teilgenommen.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2014 haben wir in unseren Niederlassungen 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 zwei Mitarbeitern genutzt wird. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

Gehalt: faire Entlohnung und Förderung von Leistung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil orientiert sich am Erreichen strategischer und operativer Unternehmensziele sowie individueller Ziele. Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter.

Core-Büroimmobilie in Leipzig aus dem Fonds „DIC Office Balance I“; langfristig vermietet an Unternehmen aus der Versicherungsbranche



DIC ASSET AG: PORTFOLIOMANAGEMENT IM BESTAND

- Commercial Portfolio mit Cashflow-orientierten direkten Immobilieninvestments mit Fokus auf Bestandshaltung
- Attraktives Fondsgeschäft mit wachsenden Zusatzerträgen

Über unsere Unternehmensbeteiligung an der DIC Asset AG managen und investieren wir in attraktive Bestandsimmobilien, die sich zu etwa 40% auf die großen Bürometropolen und zu 60% auf regionale Wirtschaftszentren verteilen. In unserem Commercial Portfolio stehen Cashflow-orientierte Investitionen in langfristig vermietete Immobilien sowie Objekte mit kurz- bis mittelfristigem Optimierungspotenzial im Vordergrund. Im Segment Co-Investments fokussiert die DIC Asset AG ihre Aktivitäten auf den Ausbau ihres Fondsgeschäfts. Dabei ist sie Initiator von institutionellen Spezialfonds, an denen sie sich einerseits als Co-Investor signifikant beteiligt und andererseits ihre Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister einbringt.

Leistungsstarkes Immobilienmanagement

Wir sorgen mit einem eigenen leistungsfähigen Immobilienmanagement für stabile Cashflows, den Werterhalt der Immobilien und die Realisierung von Optimierungspotenzialen. Unsere Mieter und Objekte werden über sechs Niederlassungen an den Portfolioschwerpunkten in Deutschland betreut. Wir streben neben raschen Vermietungserfolgen eine hohe Mieterbindung an. 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 hohe Vermietungsleistung und optimieren unseren Portfoliobestand kontinuierlich unter anderem durch Leerstandsabbau und Bestandsmodernisierungen. In den letzten vier Jahren ist der Leerstand des betreuten Portfolios um rund 3 Prozentpunkte gesunken. Die Vermietungsquote per Ende 2014 liegt mit rund 90% (2013: 89%) auf einem stabilen hohen Niveau. Das Immobilienmanagement der DIC Asset AG wird zusätzlich zukünftig selektiv als Dienstleister für Dritt-Kunden tätig. Damit werden Skaleneffekte realisiert, die regelmäßigen Erträge aus Managementgebühren weiter ausgebaut sowie das Management für ein größeres, signifikantes Immobilien-Portfolio erweitert. Dabei wird auch die German Estate Group (GEG) zum künftigen erweiterten Kundenkreis gehören.

Wachsendes Fondsgeschäft als zusätzlicher Ertragsbaustein

An den seit 2010 ins Leben gerufenen nunmehr drei Spezialfonds ist die DIC Asset AG signifikant als Co-Investor beteiligt und bringt zusätzlich unsere Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Im Zuge der weiteren Fokussierung auf stetige Ertragsquellen und einen effizienten Eigenkapitaleinsatz wurde im April 2014 der Beteiligungsanteil am ersten Fonds „DIC Office Balance I“, von 20% auf 10% reduziert und damit das gebundene Eigenkapital pro Investment verringert. Das Fondsgeschäft befindet sich mit den erfolgreichen Ankäufen 2014 planmäßig auf Wachstumskurs. Bei einem Zielvolumen von bis zu rund 1 Mrd. Euro haben wir aktuell ein Investmentvolumen von rund 650 Mio. Euro realisiert.

Die Akquisitionen im Geschäftsjahr 2014 haben sich wie geplant auf Zukäufe für den Fondsbereich konzentriert. Insgesamt konnten wir rund 180 Mio. Euro über alle Geschäftsbereiche realisieren, davon entfiel ein Volumen von rund 135 Mio. Euro auf das Geschäftsfeld Fonds (2013: 119 Mio. Euro).

Von den insgesamt sieben erworbenen Objekten wurden vier mit einem Gesamtvolumen von rund 58 Mio. Euro für den Einzelhandels-Spezialfonds „DIC HighStreet Balance“ in 1A-Einzelhandelslagen in Neumünster, Offenburg, Düren und Wuppertal erworben. Für zwei der vier Objekte im Volumen von rund 31 Mio. Euro wird der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für 2015 erwartet.

Weitere drei Objekte wurden für den als Individualmandat neu geschaffenen Büroimmobilien-Spezialfonds „DIC Office Balance II“ erworben. Der im Juli 2014 aufgelegte dritte Fonds investiert in langfristig vermietete Core-Immobilien in deutschen Ballungszentren und Metropolen, berücksichtigt aber auch regionale

Wirtschaftszentren. Das Zielvolumen liegt bei 200 Mio. Euro und kann bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt aufgestockt werden. Bis zum Jahresende wurden in Köln, Hamburg und Berlin je eine Büroimmobilie für insgesamt rund 77 Mio. Euro erworben, davon erfolgt der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine Immobilie im Volumen von rund 15 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2015. Die DIC Asset AG ist auch an dem neuen Fonds als Co-Investor beteiligt und übernimmt neben der Durchführung der An- und Verkäufe auch das Asset- und Propertymanagement.

GERMAN ESTATE GROUP: NEUE INVESTMENTPLATTFORM IM DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIENMARKT

- Fokus auf deutschen Büro- und Einzelhandelsmarkt
- Investments in Core-/Landmark-Objekten
- Projektentwicklungen in Metropolregionen
- Opportunistische Investments mit Wertsteigerungspotenzial

Anfang 2015 haben KKR und die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe die Gründung der German Estate Group AG (GEG) bekannt gegeben. Die GEG German Estate Group mit Sitz in Frankfurt am Main ist als eine der führenden deutschen Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich konzipiert. Sie wird sich dabei vor allem auf den deutschen Büro- und Einzelhandelsmarkt fokussieren. Ihren Investmentfokus legt Sie auf Bestandsimmobilien im Core-Segment sowie auf opportunistische Investments mit Wertsteigerungspotenzial und Projektentwicklungen. Sie wird sowohl eigenes Kapital als auch Kapital externer Investoren einsetzen. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat dazu operatives Geschäft mit einem Team von rund 40 Immobilienexperten auf dem Gebiet der Projektentwicklung und opportunistischen Investments auf die GEG übertragen. Die GEG wird dabei auch das Management der beiden aktuellen Projektentwicklungen „MainTor“ (Frankfurt am Main) und „Opera Offices“ (Hamburg) bis zur Projektrealisierung fortführen. Das US-Unternehmen KKR ist ein weltweit führender Investor, der in diverse Anlageklassen investiert, seit 2011 auch über seine Immobilienplattform in globale Immobilienmärkte. Im deutschen Immobilienmarkt wird KKR gemeinsam mit der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien exklusiv über die GEG tätigen. Im Geschäftsjahr 2015 liegt der Fokus auf der Etablierung der Gesellschaft im deutschen Immo-



Signifikante Zukäufe für das Fondsgeschäft

- 2014: 4 Objekte akquiriert, Ankaufsvolumen rund 58 Mio. Euro
- 2014: 3 Objekte akquiriert, Ankaufsvolumen rund 77 Mio. Euro
- Fondsvolumen 2014 bei rund 650 Mio. Euro
- Zielvolumen: bis zu rund 1 Mrd. Euro
- Attraktiver zusätzlicher Ertragsbaustein

bilienmarkt sowie auf der Prüfung und Akquise erster Investments. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft der DIC Asset AG, die DIC Onsite, wird dabei als Dienstleister verantwortlich sein für das operative Asset- und Propertymanagement der von GEG gemanagten Assets.

PROJEKT BETEILIGUNGEN: AUSGEWÄHLTE INVESTMENTS

- Projektentwicklungen mit Positionierung im höherwertigen Marktsegment
- Joint Venture Investments: Chancenorientierte Beteiligungen – Wertsteigerung und Neupositionierung

Mit den strategischen Planungen zur weiteren Vereinfachung der Unternehmensstrukturen innerhalb der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe sowie die Neugründung der GEG mit Investmentfokus auf opportunistische Investments und neuen Projektentwicklungen, plant die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zukünftig keinen weiteren Ausbau ihrer Projektbeteiligungen. Die bestehenden Joint Venture-Investments werden durch den sukzessiven Verkauf der einzelnen Immobilien abgebaut. Die Realisierung der bestehenden Projektentwicklungen „MainTor“ und „Opera Offices“ erfolgt bis Ende 2017/Anfang 2018. Zukünftige neue Projektentwicklungen und opportunistische Investments werden innerhalb der Unternehmensbeteiligung GEG positioniert.

Projektentwicklungen

Unser Ziel bei Projektentwicklungen ist der Verkauf nach erfolgreicher Wertschöpfung. Wir minimieren Bau- und Finanzierungsrisiken, indem wir grundsätzlich eine ausreichende Vorvermarktung zur Voraussetzung für die Realisierung von Projekten machen und nur dort mit Projektentwicklungen aktiv sind, wo wir mit Niederlassungen in der Region vertreten sind.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 haben wir uns mit weiteren Vermarktungserfolgen dem erfolgreichen Abschluss unserer zwei großen Projektentwicklungen mit entscheidenden Etappen genähert

„Opera Offices Neo“ vor Baubeginn verkauft, ein Drittel bereits vermietet

Ende August wurde das Büro- und Geschäftszentrum „Opera Offices Neo“ im Rahmen eines Vorabverkaufs an ein Unternehmen aus dem Finanzsektor veräußert. Das Investitionsvolumen

von „Opera Offices Neo“ liegt bei rund 35 Mio. Euro. Damit ist es uns zum wiederholten Mal gelungen, eine Projektentwicklung vor Baubeginn zu verkaufen.

Anfang November 2014, kurz nach dem gelungenen Vorabverkauf, konnten wir für „Opera Offices Neo“ einen Vermietungserfolg über 3.000 m² melden, der noch vor Baubeginn des Projekts mehr als ein Drittel der Mietflächen längerfristig unter Vertrag brachte. Zwischenzeitlich ist der Baustart von „Opera Offices Neo“ erfolgt. Im Erdgeschoss werden rund 1.000 m² Ladenflächen für Handel und Gastronomie geschaffen, die Obergeschosse eins bis sechs bieten jeweils etwa 1.100 m² Mietflächen für Büronutzung und das abschließende Dachgeschoss neben 500 m² Bürofläche eine großzügige Dachterrasse. Für das Gebäude wird eine Silber-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen angestrebt.

„Opera Offices Neo“

2014 vor Baubeginn verkauft
und zu 1/3 vermietet



„Opera Offices Klassik“

Bereits 2012 an eine norddeutsche Pensionskasse verkauft

„MainTor“: herausragende Meilensteine realisiert

„MainTor“ hat sich bereits als neues Stadtquartier in Frankfurt zwischen Mainufer und Bankenviertel etabliert. Alle Teile der Entwicklung wurden bereits vor Fertigstellung signifikant vermarktet. Als erster Bauabschnitt ging in der ersten Jahreshälfte 2014 „MainTor Primus“ mit dem DIC-Headquarter und weiteren Mietern in Betrieb. Als zweiter Bauabschnitt wurde „MainTor Porta“ Ende 2014 vollendet und zum Jahreswechsel an den Käufer (ein von Union Investment Real Estate gemanagter Fonds) übergeben. Der zukünftige Mieter Union Investment hat mit dem Bezug der Mietflächen im ersten Quartal 2015 begonnen. Union Investment hatte sich bereits vor zwei Jahren entschlossen, das projektierte „MainTor Porta“ mit rund 22.000 m² vollständig anzumieten.

Mit den Projekt „MainTor“-Quartier gestaltet die DIC in Frankfurt das Areal zwischen Untermainkai und Weißfrauenstraße neu. Das einst geschlossene Fabrikgelände der Degussa/Evonik wird dabei nicht nur neu bebaut, sondern auch wieder zu einem öffentlichen Raum, der die historischen Wegeverbindungen von der Innenstadt zum Mainufer wiederbelebt. Der Neubau wurde in mehrere zeitlich und räumlich unabhängig voneinander zu realisierende Bauprojekte gegliedert. Mit dieser Flexibilität war es möglich, bei der Vermarktung auf die spezifischen Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen und Investoren einzugehen. Im „MainTor“-Quartier entstehen neue Miet- und Nutzungsflächen von rund 95.000 m², davon entfallen ca. 78.000 m² auf gewerbliche Mietflächen und ca. 15.000 m² auf Wohnnutzung. Das Projektvolumen beträgt rund 750 Mio. Euro, an denen die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe mit 70% beteiligt ist. Bis Ende 2017/Anfang 2018 erfolgt die Fertigstellung des letzten Teilprojektes „WINX – The Riverside Tower“.

Im November wurden noch vor Baubeginn rund 24.000 m² Fläche des „WINX – The Riverside Tower“ an die Union Asset Management Holding AG vermietet, mit dessen Vermarktung 2014 begonnen worden war. Die angemieteten Flächen entsprechen rund 60% der Gesamtfläche von WINX. Union Investment wird nach Fertigstellung für zunächst zehn Jahre Nutzer der unteren zwölf Geschosse des markanten Turms und des Portalgebäudes. Die Bauarbeiten für das insgesamt 29 Geschosse umfassende Landmark-Gebäude sind zwischenzeitlich, zum Jahresbeginn 2015, gestartet.

Ebenso noch im November 2014 konnte mit dem Verkauf von „WINX – The Riverside Tower“ an die Unternehmerin Susanne Klatten auch das sechste und letzte Teilprojekt des „MainTor“-Quartiers bereits vor Baubeginn vermarktet werden. Das Investitionsvolumen für den Büro-Turm, der die Frankfurter Skyline an einem der attraktivsten Plätze der Stadt am Mainufer ergänzen wird, liegt bei rund 350 Mio. Euro.

Mit wichtigen Meilensteinen in der Vermarktung aller sechs Teilprojekte und der Inbetriebnahme von „MainTor Primus“ und „MainTor Porta“ haben wir markante Entwicklungsziele im Geschäftsjahr 2014 erreicht und positive Ergebnisbeiträge für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe realisiert.



Wesentliche Meilensteine bei der Vermarktung und Realisierung erreicht, Baufortschritt im Plan

WINX – The Riverside Tower

Vorabvermarktung 2014, Baustart 2015 erfolgt

Der Vorabverkauf war eine der größten Investmenttransaktionen am Frankfurter Immobilienmarkt 2014



MAINTOR PORTA

2014 fertiggestellt,
zum Jahreswechsel
an Union Investment übergeben

**MAINTOR PATIO**

Vermietung gestartet,
bezugsfertig ab Sommer 2015

**MAINTOR PRIMUS**

Hauptsitz der Deutsche Immobilien
Chancen-Gruppe

2014 fertiggestellt und bezogen,
Übergang an Käufer erfolgt

**MAINTOR PANORAMA**

70% vorvermietet,
Rohbau abgeschlossen

Joint Venture-Investments

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

Der Marktwert des betreuten Immobilienvermögens der Joint Venture-Investments beläuft sich auf 266,1 Mio. Euro per 31.12.2014 (2013: 274,0 Mio. Euro). Die Joint Venture-Investments trugen 2014 mit einem Ergebnis von 6,2 Mio. Euro zu unserem Erfolg bei (2013: 8,3 Mio. Euro).

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

Gesamtleistung auf Vorjahresniveau

Die Gesamtleistung der Gruppe ist mit 250,7 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (251,2 Mio. Euro). Dem stehen gesunkene Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr von 154,2 Mio. Euro (2013: 160,0 Mio.) gegenüber, was zu einem um 5,4 Mio. Euro verbesserten Betriebsergebnis von 96,6 Mio. im Berichtsjahr führt.

Innerhalb der Umsatzerlöse sind die Mieterlöse mit 183,5 Mio. Euro relativ konstant geblieben (Vorjahr: 184,3 Mio. Euro). Die übrigen Erlöse von 5,9 Mio. Euro (2013: 8,9 Mio. Euro) betreffen unter anderem erhaltene Vergütungen aus dem Immobilienmanagement.

Die sonstigen betrieblichen Erträge konnten leicht um 1,8 Mio. Euro auf 45,3 Mio. gesteigert werden (Vorjahr 43,5 Mio. Euro). Hierin enthalten sind Gewinne aus Anlagenabgängen von 39,4 Mio. Euro, die sich aus Erträgen aus Immobilienverkäufen von 24,4 Mio. Euro und Erträgen aus der Einlage einer Beteiligung von 15,0 Mio. Euro zusammensetzen. Die erhöhten Bestandsveränderungen bzw. aktivierten Eigenleistungen im Vergleich zum Vorjahr sind im Wesentlichen auf die Aktivitäten der „Main-Tor“-Projektentwicklung zurückzuführen.

Operativer Aufwand leicht gesunken

Der Materialaufwand betrifft Aufwendungen für Nebenkosten sowie nicht umlagefähige Kosten der Immobilienverwaltung.

Der Personalaufwand lag 2014 mit 19,3 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres. 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 wurde als umsatzwirksame Dienstleistungen für Beteiligungsunternehmen erbracht.

Der negative Zinssaldo hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 14% auf -86,2 Mio. Euro erhöht, was weitgehend auf den Wegfall von Konsolidierungseffekten zurückzuführen ist.

Beteiligungsergebnis im Plan, Jahresergebnis gesunken

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen liegt mit 6,2 Mio. Euro im Rahmen unserer Planung. Wir haben das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 11,4 Mio. Euro (Vorjahr: 26,9 Mio. Euro) abschließen können. Das Vorjahresergebnis war geprägt von Einmaleffekten, wie z.B. Erträge aus einem Forderungsverzicht mit Besserungsschein und positiven Steuereffekten. Im Berichtsjahr hat die Erhöhung des negativen Zinssaldos um 10,4 Mio. Euro, die vor allem durch den Wegfall von Konsolidierungseffekten geprägt ist, wesentlich zur Reduzierung des Jahresergebnisses beigetragen. Ebenso wirkt der Rückgang von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge negativ auf das Jahresergebnis. Vom Jahresergebnis entfallen 10,2 Mio. Euro (2013: 23,3 Mio. Euro) auf Minderheitsaktionäre und 1,2 Mio. Euro (2013: 3,6 Mio. Euro) auf die Aktionäre der DIC KGaA.

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. Euro	2014	2013
Gesamtleistung	250,7	251,2
Betriebsergebnis	96,6	91,2
Zinssaldo	-86,2	-75,8
Beteiligungsergebnis	6,2	8,3
Steuern	-5,2	3,2
Jahresergebnis	11,4	26,9
davon Minderheitsgesellschafter	10,2	23,3
davon Aktionäre DIC KGaA	1,2	3,6

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 (Debt Service Coverage Ratio, DSCR), fest.

Bilanzsumme leicht erhöht

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 38,4 Mio. Euro (+1,2%) auf 3.141,3 Mio. Euro. Die erfolgreichen Verkäufe sowohl im Commercial Portfolio als auch bei den Co-Investments, die wir 2014 zur Optimierung unserer Finanz- und Portfoliostrukturen vorgenommen haben, und die damit verbundene Rückführung von Darlehen finden ihren Niederschlag in der Vermögenslage. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio reduzierte sich um 3%, unsere Co-Investments um 15%. Erlöse aus den Verkäufen sowie den Anleiheemissionen erhöhten unsere Guthaben bei Kreditinstituten. Ebenso erhöhten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen insbesondere auf Grund von Forderungen aus Immobilienveräußerungen in Höhe von 49,8 Mio. Euro.

Die Erhöhung der Anteile an assoziierten Unternehmen ist im Wesentlichen auf die Errichtung einer in 2014 nicht konsolidierten Beteiligung sowie auf unsere Investitionen in unsere Spezialfonds zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich die Verminderung der Anteilsquote von 20% auf 10% an unserem ersten Office Spezialfond im zweiten Quartal des Jahres aus.

Durch die Übergabe der ersten beiden Bauteile „Primus“ und „Porta“ unserer Projektentwicklung „MainTor“ reduzierten sich die Vorräte gegenüber dem Vorjahr. Gegenläufig wirkten sich unsere Investitionen des Jahres 2014 aus. Die Ausleihungen sowie die Forderungen an nahestehende Unternehmen und Beteiligungsunternehmen erhöhten sich um 6,7 Mio. Euro auf 24,1 Mio. Euro.

Eigenkapitalquote stabil

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 8,1 Mio. Euro (-1%) gesunken.

Das den Aktionären der DIC KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich um 1,1 Mio. Euro auf 133,1 Mio. Euro erhöht. Auf Grund ihrer Langfristigkeit und der Wandlungspflicht betrachten wir Pflichtwandelanleihen der DIC KGaA in Höhe von 88,4 Mio. Euro (2013: 86,2 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der DIC KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 221,5 Mio. Euro gegenüber 218,2 Mio. Euro im Vorjahr. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 23% (2013: 24%) nahezu unverändert, ebenso die wirtschaftliche Eigenkapitalquote mit 26% (2013: 26%).

Anleihen in günstigem Umfeld aufgestockt

Anfang 2014 haben wir unsere im Juli 2013 aufgelegte zweite Anleihe auf das volle Emissionsvolumen von 100 Mio. Euro aufgestockt und im Zuge der Platzierung innerhalb eines Tages rund 25 Mio. Euro an Fremdmitteln eingeworben.

Das günstige Zinsumfeld haben wir im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres zur Emission einer weiteren Anleihe genutzt, um unsere Finanzierungsbedingungen zu optimieren und die bestehende Finanzierungsstruktur zu stärken: Mit einem Volumen von 125 Mio. Euro wurde im September die dritte Unternehmensanleihe der DIC Asset AG, ausgestattet mit einem Kupon von 4,625% und einer Laufzeit von fünf Jahren begeben. Mit einem Großteil des Emissionserlöses wurde unsere 2011 begebene erste Unternehmensanleihe, deren Volumen 100 Mio. Euro betrug und die mit einem höheren Kupon von 5,875% ausgestattet war, am 16. Oktober 2014 vorzeitig zurückgezahlt. Die Anleiheinhaber erhielten 100,5% des Nennbetrags je Schuldverschreibung zuzüglich der bis zu dem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen.

Finanzierungsvolumen von 191 Mio. Euro realisiert

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments haben wir 2014 ein Finanzierungsvolumen von rund 191 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr bereits ein umfangreiches Finanzierungsvolumen von rund 960 Mio. Euro neu arrangiert worden war.

Neben den rund 105 Mio. Euro für Finanzierungen im Commercial Portfolio entfallen rund 39 Mio. Euro auf Ankäufe für unsere Fonds sowie rund 47 Mio. Euro auf Finanzierungen bei weiteren Investments.

Die bilanziellen Finanzschulden einschließlich Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen lagen per 31.12.2014 nach Rückführungen, Refinanzierungen und Erhöhung des Anleihevolumens mit 2.028,5 Mio. Euro um 157,2 Mio. Euro unter dem Vorjahr.

Cashflow deutlich gesteigert

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit beträgt 93,5 Mio. Euro (2013: 96,5 Mio. Euro). Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (6,2 Mio. Euro) war im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zahlungswirksam. Die Beteiligungsergebnisse werden bewusst zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft in den Beteiligungen thesauriert.

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit beträgt 305,1 Mio. Euro (2013: 47,4 Mio. Euro) und ist wie der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit im Wesentlichen geprägt durch die Abgänge und damit verbundenen Darlehensrückführungen im Bereich der Immobilien und Projektentwicklungen. Die Investitionen in Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen (-118,4 Mio. Euro) wurden durch Einzahlungen aus Immobilienverkäufen (+236,9 Mio. Euro) und Anzahlungen aus Projektentwicklungen überkompensiert.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von -296,6 Mio. Euro (2013: -141,0 Mio. Euro) ist im Wesentlichen geprägt durch die Abgänge der Immobilien und im Bereich Projektentwicklungen und der damit verbundenen Rückführung von Darlehen. Die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit konnten vollständig aus Zuflüssen der Investitionstätigkeit gedeckt werden. Insgesamt konnte ein Zufluss an Finanzmitteln von 102,0 Mio. Euro (Vorjahr: 6,1 Mio. Euro) erzielt werden.

> ÜBERBLICK BILANZ

in TEUR	2014	2013
Anlagevermögen	2.482,6	2.539,5
Umlaufvermögen	602,5	499,9
RAP und latente Steuern	56,2	63,5
	3.141,3	3.102,9
Wirtschaftliches Eigenkapital*	812,8	818,7
Langfristiges Fremdkapital	1.519,8	1.814,7
Kurzfristiges Fremdkapital	808,7	469,5
	3.141,3	3.102,9
Eigenkapitalquote*	25,9%	26,4%
Verschuldungsgrad*	74,1%	73,6%

* Pflichtwandelarlehnen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet

NACHTRAGSBERICHT

Im Januar 2015 erfolgten die Bareinlagen in die GEG Gesellschaften mittelbar durch die KGaA und KKR womit zum Berichtsdatum die DIC KGaA mittelbar 75% der Anteile an den beiden Gesellschaften hält und die restlichen 25% mittelbar von KKR gehalten werden.

Ende Januar 2015 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine im Dezember 2014 notariell beurkundete Immobilie aus dem Commercial Portfolio statt.

Ferner fand Ende Januar 2015 der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für zwei im November und Dezember 2014 beurkundete Immobilien aus dem Geschäftsbereich Co-Investments statt. An dem Verkauf partizipiert die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe mit 50%.

Ende Februar 2015 hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang einer für den Fondsbereich erworbenen Immobilie stattgefunden.

Zum 1. April 2015 wurde Johannes von Mutius in den Vorstand der DIC Asset AG berufen, um dort die neu geschaffene Stelle des Chief Investment Officers (CIO) zu übernehmen. Er legte zum 31. März 2015 sein Amt als Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG nieder.

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.“

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENTSYSTEM DER DIC GRUPPE

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Zugleich ist das Unternehmen dabei Risiken ausgesetzt, die das Erreichen der kurz- und mittelfristigen Ziele oder sogar die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

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 steuern, zu verlagern und zu reduzieren.

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

Nach der Einführung eines neuen Softwaresystems im Vorjahr ergaben sich in 2014 keine wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen.

Struktur des Risikomanagementsystems

■ Risikofrüherkennungssystem

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

■ Risikoidentifikation

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

■ Risikoanalyse und -kommunikation

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

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ermittelt werden. Um über identifizierte Risiken sowie die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld zu informieren, ist das

Risikomanagement als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutinen integriert. Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien werden quartalsweise und bei plötzlich auftretenden, gravierenden Themen gegebenenfalls ad hoc informiert. So wird sichergestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat vollständig und zeitnah über wesentliche Risiken informiert sind.

■ Chancenmanagement

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

■ Risikosteuerung und -controlling

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

■ Risikomanagementdokumentation

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

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

Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Corporate Finance, Controlling und Accounting.

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte 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 den Prüfungsausschuss) sowie den Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung erbracht.

IT-Einsatz

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme auf zentraler Ebene. Die in den Einzelgesellschaften zur Erfassung buchhalterischer Vorgänge verwendete Software besteht aus etablierten Branchenlösungen. Seit Anfang 2013 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 Analysensysteme integriert. Dieses System hat Einzelsysteme abgelöst.

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 Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen beispielhaft die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand

spezifischer Kennzahlen, die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt in den Einzelabschlüssen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in dem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse durch weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt.

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

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 Konzernebene 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 Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, so dass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von 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.

EINZELRISIKEN UND CHANCEN

Externes Umfeld

- Gesamtwirtschaft
- Immobilienbranche
- Regulatorische und politische Veränderungen
- Recht

Finanzen

- Zinsen
- Finanzierung und Liquidität
- Bewertung
- Währungen

Strategie

- Portfoliomanagement
- Fonds
- Projektentwicklungen

Operatives

- An- und Verkaufsplanung
- Vermietung
- Standort und Objekt
- Personal
- IT

Externes Umfeld

- Gesamtwirtschaft

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

Wir erwarten 2015 in Deutschland ein moderates Wirtschaftswachstum geringfügig unter dem Niveau des Jahres 2014. Allerdings wird das erwartete Wirtschaftswachstum vor allem durch die gesunkenen Energiepreise und die Schwäche des Euros getrieben, die den Export ankurbelt. Die Lage in der europäischen Währungsunion bleibt trotz einiger positiver Grundtendenzen weiter fragil – wie die Marktturbulenzen rund um

Griechenland gezeigt haben. Auch die geopolitischen Spannungen im Zusammenhang mit der Ukraine-Krise und insbesondere die Russland-Sanktionen werden weiter für Unsicherheiten sorgen, deren Effekte auch die deutsche Wirtschaft negativ beeinflussen könnten.

Auf der anderen Seite könnten die historisch niedrigen Zinsen in der Euro-Zone und die lockere Geldpolitik der EZB in Kombination mit Euroschwäche und niedrigen Ölpreisen die Konjunktur weiter beleben.

Um Risiken zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter und Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen.

Eine starke konjunkturelle Verschlechterung binnen der nächsten zwölf Monate halten wir für wenig wahrscheinlich. Mit ihr wäre ein geringer bis mittelschwerer finanzieller Negativeffekt für unser Geschäft verbunden. Insgesamt ist das Risiko-Chancen-Profil aus den konjunkturellen Umfeldfaktoren für uns unverändert zum Vorjahr. Unser Portfolio verfügt über eine hohe Diversifikation, insbesondere durch einen hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und eine Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen.

■ Immobilienbranche

Im Vermietungsmarkt können ein Flächenüberangebot oder eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Demgegenüber kann eine Knappheit an geeigneten Flächen zu einer hohen Nutzer-Nachfrage und steigenden Preisen für die gesuchten Qualitäten führen.

Bei der intensiven Prüfung der Immobilien vor dem Ankauf streben wir an, die Risiken zu vermeiden, die sich aus schwieriger Nachvermietbarkeit und mangelnder Nutzungsflexibilität der Objekte ergeben können. Gleichzeitig sind wir daran interessiert, Chancen zu identifizieren, die wir durch unser leistungsstarkes Asset- und Propertymanagement, das auch herausfordernde Immobilienmanagementaufgaben umzusetzen weiß, nutzen können.

Im Transaktionsmarkt besteht auf Grund der hohen Dynamik im abgelaufenen Geschäftsjahr – angetrieben durch die Niedrigzinspolitik der EZB – eine gestiegene Bereitschaft für Finanzierungen auf der Bankenseite. In Folge der positiven Marktent-

wicklung ist die Gefahr von Notverkäufen durch Banken oder Investoren mit Refinanzierungsschwierigkeiten und damit die Wahrscheinlichkeit negativ beeinflusster Verkaufspreise am Markt deutlich gesunken.

Die anhaltend hohe Beliebtheit des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes auf Grund der stabilen ökonomischen Fundamentaldaten gerade auch bei ausländischen Investoren führt zu einer zunehmenden Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite insbesondere an A-Standorten. Dies könnte langfristig zwar Auswirkung auf unsere Transaktionsplanungen haben, das Risiko würde aber zumindest mittelfristig keinen wesentlichen finanziellen Schaden bedeuten, da unsere Businesspläne langfristig und flexibel ausgerichtet sind. Andererseits können sich hieraus für uns auch attraktive Exitmöglichkeiten ergeben.

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

Wir gehen für 2015 davon aus, dass es angesichts moderat steigender Fertigstellungsvolumina und eines stabilen Vermietungsmarktes nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen und Objekte mit entsprechendem Preisverfall kommt. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2015 auf Grund der anhaltend hohen Dynamik und Nachfrage eher Chancen als Risiken. Bezüglich Risiken aus einer negativen Branchenentwicklung gehen wir derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

■ Regulatorische und politische Veränderungen

Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Vor allem in Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise können staatliche Veränderungen rasch geschehen, ohne dass ausreichend Anpassungszeit gegeben ist. Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutschland als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen.

Ein Beschäftigungsmarkt, der im Dezember 2014 mit einer Arbeitslosenrate von 6,4% in sehr guter Verfassung ist, sowie die von einer breiten Mehrheit getragene sachliche Arbeit der gro-

ßen Regierungskoalition bergen wenig Potenzial für plötzliche, unmoderierte Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung.

Für das Geschäftsjahr 2015 schätzen wir sowohl Risiken als auch Chancen durch unvermittelt in Kraft tretende Veränderungen als wenig wahrscheinlich ein. Die möglichen finanziellen Auswirkungen schätzen wir ebenfalls als gering ein.

■ Recht

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

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

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. Hierfür wurden ausreichende Vorsorgen getroffen. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

Finanzen

■ Zinsen

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

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

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

Wir erwarten für 2015 ein mit hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin niedriges Zinsniveau, mit der Folge eines weiter belebten Immobilieninvestmentmarktes. Ein Zinsanstieg hätte auf Grund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen.

■ Finanzierung und Liquidität

Die Risiken aus Finanzierungsbedarf haben sich in den letzten Jahren durch die europäische Staatsschuldenkrise verändert. Die Nachwirkungen der letzten Finanzkrise haben dazu geführt, dass einige Immobilienfinanzierer ihr Neugeschäft eingestellt haben oder in ihren Kreditanforderungen restriktivere Risikoparameter zu Grunde legen. Jedoch führen die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB und die damit verbundene Liquidität und die günstigen Refinanzierungsbedingungen aktuell zu einem hohen Mittelaufkommen auf den Immobilieninvestmentmärkten und damit auch zu erneut steigender Finanzierungsbereitschaft bei Banken und anderen Finanzierungspartnern. Durch neue alternative Kreditgeber sehen sich dabei die klassischen Finanzierer zudem einem verstärkten Margen-Wettbewerb ausgesetzt. Für eine tragfähige und dauerhaft stabile Finanzstruktur vereinbaren wir deshalb Kredite und derivative Finanzinstrumente nur mit Finanzinstituten, bei denen wir auf eine verlässliche und langfristige Leistungspartnerschaft bauen können und die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Sicherungsfonds angeschlossen sind.

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

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder

Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern, was negative finanzielle Auswirkungen hätte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- ISCR (Interest service coverage ratio, Zinsdeckungsgrad): gibt an, wie viel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltniete gedeckt ist.
- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- WALT (Weighted average lease term): gibt den gewichteten Durchschnitt der verbleibenden Mietlaufzeit an.
- LTV (Loan to Value): gibt das Verhältnis von Darlehen zum Immobilienwert (Marktwert) wieder.

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 im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkreditlinien in Höhe von 10,4 Mio. Euro zur Verfügung.

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

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

■ Bewertung

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Dieser Wert unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsniveau und Mietzinsniveaus sowie durch immobilienbezogene Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden.

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

Angesichts des erwarteten moderaten Wirtschaftswachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Gewerbeimmobiliensektor, die wir mit unserem eigenen Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unser Portfolio aktiv mitgestalten können, rechnen wir für 2015 mit einer mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mäßig.

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

Strategie

■ Portfoliomanagement

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

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

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. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen auf Grund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

Wir reduzieren Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2015 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

■ Fonds

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe konzipiert Fonds und Anlagestrukturen für institutionelle Investoren über ihre Beteiligung an der DIC Asset AG. Sie ist an den Fonds mit bis zu 20% als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge. Zusätzlich generiert das Geschäftsfeld Fonds regelmäßige Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei Transaktionen.

Chancen und Risiken aus dem Geschäftsfeld Fonds bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen der verwalteten Fonds sowie von der Transaktions-

tätigkeit abhängig sind. Das Volumen der Fonds kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktions-tätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen 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 innerhalb der Fonds planbar macht. Leidet unsere Reputation als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten, kann die Umsetzung von neuen Fondsaufgaben gefährdet werden. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir mit jeweils bis zu 20% an den Fonds beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

Risiken hinsichtlich der Beteiligungserträge bestehen insbesondere bei den Mieteinnahmen der Fondsobjekte, die durch Insolvenzen und wesentliche Mieteinnahmefälle negativ beeinflusst werden können. Die Risiken minimieren wir durch unser eigenes umsetzungsstarkes Immobilienmanagement, das die Fondsobjekte betreut (vgl. dazu „operative Risiken – Vermietung“).

Seit 2010 hat die DIC Asset AG insgesamt drei Fonds aufgelegt: den Retailfonds „DIC HighStreet Balance“ sowie die beiden Bürofonds „DIC Office Balance I“ und „DIC Office Balance II“. Das Gesamtvolumen der drei Fonds liegt aktuell wie erwartet bei rund 650 Mio. Euro.

Auf Grund unserer Expertise und guten Kundenbindungen und auf Basis der laufenden und geplanten Fondsaktivitäten in 2015 erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken aus dem Fondsgeschäft als gering.

■ Projektentwicklungen

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt über Immobilien mit Entwicklungspotenzial.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung erst nach geeigneter Vorabvermietung gestartet.

Wir sind dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen wurde eine angemessene Risikoverteilung erreicht.

Erfolgreiche Projektentwicklungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Da 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. 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 zwei größere Projektentwicklungen:

	Gesamtvolumen
MainTor Frankfurt	rund 750 Mio. Euro
Opera Offices Hamburg	rund 35 Mio. Euro

Das Projektentwicklungsrisiko konnte im Geschäftsjahr 2014 signifikant reduziert werden.

Mit dem Vorab-Verkauf des Bauabschnittes „WINX-Tower“ sind – bis auf wenige Eigentumswohnungen in den „MainTor Palazzi“ – inzwischen alle sechs Bauabschnitte des „MainTor“-Projekts vorab verkauft und vermarktet. Darüber hinaus erfolgte in 2014 bzw. zum Jahreswechsel 2014/2015 bei den ersten beiden Teilprojekten „Primus“ und „Porta“ der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

Bei der Projektentwicklung „Opera Offices“ konnte im September 2014 mit dem Abschnitt „Opera Offices Neo“ auch der zweite Bauteil vor Baubeginn verkauft sowie mehr als ein Drittel der Mietflächen vermietet werden. Damit sind auch bei dieser Projektentwicklung alle Bauabschnitte verkauft.

Die auf die Projektlaufzeit abgestimmten Finanzierungen für alle in Realisierung befindlichen Entwicklungsprojekte sind abgeschlossen. Restrisiken bestehen bei den Projektentwicklungen

vor allem noch in den Baumaßnahmen von sich in Planung bzw. im Bau befindlichen Abschnitten sowie in der weiteren Vermietung.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2015 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

■ An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2015 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. 2015 streben wir ein Akquisitionsvolumen von rund 130–150 Mio. Euro und ein Verkaufsvolumen von rund 150–170 Mio. Euro an. Sollten wir diese Zahlen über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld „Immobilienbranche“), halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2015 stärker abweichen zu müssen, für niedrig. Hier überwiegen die Chancen durch die Flexibilität, die gesetzten Mindestziele zu übertreffen. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittelhoch.

■ Vermietung

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

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken auf Grund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2014 entfallen rund 35% der gesamten Mieteinnahmen auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel.

Mit Ausnahme der Mieter Deutsche Bahn und Metro hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2015 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 10,4 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 9,5 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2015 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 10,4 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal 1,04 Mio. Euro führen.

Dank unseres eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement sind wir in den regionalen Segmenten mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unserem Portfolio halten wir für insgesamt gering und deren mögliche Auswirkungen für gering bis mittelhoch. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen, insbesondere, wenn sich Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum im Laufe des Jahres 2015 verstärken.

■ Standort und Objekt

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

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

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

■ Personal

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

Risiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter. 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 Rechenzentrum 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. Seit 2013 arbeiten wir mit einer neuen EDV-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat. Mit dem Umzug der Frankfurter Niederlassung und Konzernzentrale in den Büroturm „MainTor Primus“ im April 2014 wurden auch IT-Ausstattung und -Schnittstellen überprüft und bedarfsabhängig modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

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 finanziellen Ausmaßes – sowie des aggregierten Gesamtrisikos gehen wir davon aus, dass diese Risiken die weitere Unternehmensentwicklung nicht unmittelbar gefährden können.

Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- Projektentwicklungsrisiken: deutlicher Fortschritt bei den großen Entwicklungsprojekten „MainTor“ und „Opera Offices“, signifikante Vermietungs- und Verkaufserfolge, alle Bauteile jetzt vorab verkauft und vermarktet
- Strategierisiken: Mit den sich abzeichnenden erfolgreichen Abschlüssen der Projektentwicklungen verschiebt sich der Fokus der Unternehmensstrategie auf das aktive Management und den Cashflow des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf attraktive zusätzliche Beteiligungs- und Managementenerträge aus dem wachsenden Fondsgeschäft. Gleichzeitig erfolgt im Segment Co-Investments sukzessive der weitere Abbau der Beteiligungen in Projektentwicklungen mit jeweiliger Fertigstellung sowie anderen Joint Ventures durch deren Verkauf
- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken: Verbesserung der Finanzstruktur durch Begebung der dritten Unternehmensanleihe und Ablösung der ersten Unternehmensanleihe bei gleichzeitiger Reduzierung des Zinssatzes, sowie durch Abschluss von Finanzierungen im Commercial Portfolio in Höhe von rund 105 Mio. Euro
- Mietausfallrisiken: breitere Diversifizierung der Mieterbasis durch zahlreiche Vertragsabschlüsse vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen

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

Allerdings konnte die Staatsschuldenkrise in Europa bis dato nicht ursächlich beseitigt werden, und auch die konjunkturelle Erholung im Euroraum verläuft nur zögerlich. Auch die Langzeitauswirkungen von unorthodoxen Unterstützungsmaßnahmen für in Finanzierungsnot geratene Staaten sind nicht abzusehen. Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre möglichen Folgen können erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, ihre Unternehmen und die Immobilienbranche haben. Jedoch sind diese Auswirkungen auf Grund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2014

Unsere prognostizierten Leistungsindikatoren für das Jahr 2014 haben wir im Wesentlichen erreicht. Die Vermietungsquote unseres betreuten Immobilienbestandes lag zum 31.12.2014 bei 90% und somit wie geplant auf dem Niveau des Vorjahres (89%).

Im Commercial Portfolio der DIC Asset AG erzielten wir Bruttomieteinnahmen in Höhe von 147,5 Mio. Euro, die damit zum Jahresende 2014 oberhalb der erwarteten Spanne von rund 145–147 Mio. Euro lagen.

Das Gesamtvolumen der Ankäufe lag für 2014 bei 180 Mio. Euro. Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien stieg der Wettbewerb im Laufe des Jahres insbesondere bei Transaktionen von Immobilien des Core- und Core-plus-Segments. Dies führte dazu, dass wir gemäß den Anlageprofilen und Zielrenditen im Fondsgeschäft vereinzelt geplante Transaktionen nicht durchgeführt haben. Die Ankäufe für die Fonds lagen geringfügig um 15 Mio. Euro unter der zu Jahresbeginn aufgestellten Prognose von 150–200 Mio. Euro. Auf der anderen Seite konnten wir in 2014 das positive Umfeld für Transaktionen nutzen und erzielten, insbesondere zur weiteren Portfoliooptimierung, insgesamt Verkäufe in Höhe von rund 162 Mio. Euro und damit über dem geplanten Verkaufsvolumen von rund 150 Mio. Euro.

Gesamtaussage 2015

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2015 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe.

Wir planen in 2015 das Bestandsportfolio der DIC Asset AG weiter zu optimieren und über unser Immobilienmanagement und Ankäufe im Fondsbereich die Qualität und Ertragskraft unseres Portfolios weiter auszubauen.

Auch in 2015 verfolgt die DIC Asset AG ihre im Strategieplan festgelegte Meilensteinplanung, deren zentraler Bestandteil die nachhaltige Steigerung der Netto-Eigenkapitalquote bzw. der Abbau des Verschuldungsgrades ist. Dazu werden wir verstärkt Immobilienverkäufe aus dem gesamten DIC Asset-Portfolio tätigen und laufende Erträge aus dem Bestandsportfolio, weiteres Wachstum des Fondsgeschäfts und Ergebnisse aus der Realisierung der Projektentwicklungen nutzen.

Die bundesweit tätige DIC Onsite, wird künftig neben der Tätigkeit als Asset- und Propertymanager für den Bereich Fonds selektiv für weitere Dritt-Kunden als Dienstleister tätig. Dazu gehört auch die neu gegründete Investmentplattform GEG German Estate Group. Durch diese weitere Öffnung werden Skaleneffekte realisiert und die Ertragskraft dieser Säule weiter verstärkt.

Die zu Beginn des Jahres etablierte GEG wird im Jahr 2015 ihre operative Tätigkeit aufnehmen und erste Investments tätigen. Das Jahr 2015 wird hierbei auch durch die Betreuung der laufenden Projektentwicklungen „MainTor“ und „Opera Offices Neo“ geprägt sein.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2015

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

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2014 in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld insgesamt als stabil erwiesen, wobei die Binnenkonjunktur den wichtigsten Wachstumsmotor darstellte: Das Bruttoinlandsprodukt lag um 1,6% höher als im Vorjahr (2013: +0,1%) und der Zuwachs damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2%. Die konjunkturelle Lage

hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden halbjährigen Stagnationsphase zum Jahresende 2014 wieder stabilisiert.

Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist im Januar 2015 zum dritten Mal in Folge gestiegen. Nach der vorübergehenden Eintrübung zur Jahresmitte haben insbesondere der überraschend stark gefallene Ölpreis und die Exporte ankurbelnde Euroschwäche den kurzfristigen Entwicklungshorizont aufgehellt.

Die Unternehmen blicken mehrheitlich optimistisch auf die kommende Entwicklung, verbunden mit dem weiterhin extrem günstigen Finanzierungsumfeld dürfte dies 2015 auch die Investitionstätigkeit weiter anregen. Die anhaltend stabile Lage auf dem Arbeitsmarkt, die zu erwartenden Lohnsteigerungen sowie die gesunkenen Energiepreise sollten dazu führen, dass sich die verfügbaren Einkommen positiv entwickeln und der private Verbrauch weiter anzieht.

Allerdings ist auch eine insgesamt gestiegene Unsicherheit in Bezug auf die Wirtschaftsaussichten festzustellen. Die Hinterlassenschaften der Finanzkrise – hohe Schuldenstände und Konsolidierungsbedarf – sind weiter präsent, und die zunehmenden geopolitischen Spannungen haben auch die Abwärtsrisiken verstärkt. Auch die Entwicklung des Ölpreises ist nur schwer zu prognostizieren. Die Dynamik des Verfalls gegen Ende des Jahres 2014 kam auch für Experten überraschend. Auch zu Beginn des Jahres 2015 bleibt der Ölpreis relativ unberechenbar und sehr volatil.

Für 2015 rechnen wir daher mit einem im Jahresvergleich stabilen bis leicht schwächeren Wirtschaftswachstum in der Größenordnung von 1,0% bis 1,5%, nach 1,6% im Jahr 2014.

Einschätzung der Branchenentwicklung

Der Investmentmarkt präsentiert sich stark, der Vermietungs- markt ist stabil, der Markt für Top-Objekte bleibt weiter eng.

Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir neben den Indikatoren aus unserem eigenen Geschäft für die Gesamtschau veröffentlichte Analysen der renommierten Maklerhäuser, vor allem BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers und JLL, heran.

Zum fünften Mal in Folge konnte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt eine Steigerung der Transaktionsvolumina verzeichnen, mit einem Anstieg von 30% auf knapp unter 40 Mrd. Euro schloss 2014 als das bisher transaktionsstärkste Immobilienjahr

seit dem Boomjahr 2007. Dabei war ein deutlich gesteigertes Interesse internationaler Investoren zu beobachten, die ihren Anteil auf 43% der Transaktionen steigerten.

Dies belegt erneut die grundsätzlich hohe Attraktivität des deutschen Marktes für in- und ausländische Immobilieninvestoren.

Da die Rahmenbedingungen für ein lebhaftes Transaktionsgeschehen weiterhin intakt sind, dürften die Transaktionsvolumina auch 2015 weiter steigen und deutlich über 40 Mrd. Euro anzusiedeln sein. Die anhaltende Niedrigzinspolitik sorgt für weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen. Zugleich suchen vor diesem Hintergrund insbesondere institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds nach geeigneten Anlagen, um ihre Renditeziele erreichen zu können. Hinzu kommt, dass ausländische Investoren von der sich fortsetzenden Euroschwäche profitieren können.

Allerdings führt die steigende Nachfrage verbunden mit den immer noch niedrigen Fertigstellungsvolumina zu weiter sinkenden Renditen insbesondere im Core-Segment. Wir erwarten daher eine zunehmende Verschiebung des Fokus auf Standorte abseits der Metropolen sowie weg von Core-Objekten hin zu managementintensiveren Immobilien.

Am Vermietungsmarkt endete das Jahr 2014 auf Grund eines starken Jahresendspurts – mit dem stärksten Quartal seit 2007 – mit einem leichten Plus von circa 3% auf 3 Mio. m² im Durchschnitt der sieben Immobilienhochburgen. Der starke Vermietungsumsatz im vierten Quartal sorgte in Kombination mit einem geringeren als prognostizierten Fertigstellungsvolumen in Höhe von ca. 1 Mio. m² (+11% gegenüber 2013) für das niedrigste Leerstandsvolumen seit 2002 mit einer Leerstandsquote von 7,6% (nach 8,3% in 2013) in den sogenannten A-Standorten.

Die Analysten der Maklerhäuser erwarten für 2015 eine insgesamt stabile Entwicklung des Büovermietungsmarktes mit einem moderaten Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf knapp über 1 Mio. m² ohne signifikanten weiteren Leerstandsabbau. Auf Grund der unverändert hohen Nachfrage nach den wenigen verfügbaren Top-Flächen in den Innenstädten der Immobilienhochburgen wird mit einem weiteren leichten Anstieg der Spitzenmieten gerechnet.

ERWARTETE ENTWICKLUNG DER LEISTUNGS-INDIKATOREN DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCENGRUPPE

Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG

Reduzierung der Leerstandsquote auf rund 10,5%

Mit dem in den vergangenen Jahren deutlich gesenkten Leerstand in unserem Portfolio und im Geschäftsjahr 2015 bereits bekannten Mietausläufen stehen wir vor Vermietungsaufgaben, die vom Volumen und strukturell anspruchsvoller ausfallen als in den Vorjahren. Auf Grund der zu erwartenden Vermietungsleistung in 2015 sowie der überdurchschnittlichen Anzahl von Vertragsabschlüssen der letzten zwei Jahre planen wir mit einer Senkung der Leerstandsquote auf rund 10,5% zum Jahresende 2015 für das Immobilienportfolio der DIC Asset AG.

Attraktive Ankäufe

Insgesamt haben wir in 2014 ein Ankaufsvolumen von rund 180 Mio. Euro realisiert. Für den weiteren Ausbau unseres Fondsgeschäfts haben wir davon Akquisitionen in Höhe von rund 135 Mio. Euro getätigt. Mit dem Fonds „DIC Office Balance II“, der in Büroimmobilien in Deutschland investiert, wurde der dritte Fonds der DIC Asset AG aufgelegt. Der FFO-Beitrag aus Beteiligungserträgen und Managementgebühren sank auf Grund der Reduzierung des Eigenkapitalanteils im Fonds „DIC Office Balance I“ von 20% auf 10% von 6,5 Mio. Euro auf 5,6 Mio. Euro. Das freigesetzte Kapital nutzen wir, um das Investmentvolumen im Fondsgeschäft auch 2015 weiter deutlich auszubauen. Mit der geplanten Verbreiterung der FFO-Basis erwarten wir, dass wir den Ergebnisbeitrag aus dem Fondsgeschäft in 2015 wieder signifikant steigern können. Im Segment Co-Investments beteiligte sich zudem die DIC Asset AG zu 40% am Kauf einer zu 100% vermieteten Büroimmobilie in Frankfurt. Auf Basis unserer Liquiditätsausstattung zu Jahresbeginn planen wir ein Investitionsvolumen leicht unter dem Niveau des Vorjahres zwischen rund 130 und 150 Mio. Euro, maßgeblich für das weitere Wachstum unserer Fonds.

Hohes Verkaufsvolumen

In einem weiter anziehenden Investmentmarkt und dem anhaltenden Niedrigzinsklima sehen wir gute Chancen, um unsere Immobilien zu passenden Gelegenheiten erfolgreich auf den Markt zu bringen. Im Fokus unserer Verkaufsbestrebungen stehen für uns neben der Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne insbesondere der Abbau des Verschuldungsgrads. Daher planen wir für 2015 mit einem gleichbleibend hohen Verkaufsvolumen von rund 150–170 Mio. Euro.

Weitere Erträge aus Projektentwicklungen realisieren

Unsere Projektentwicklungen haben 2014 große Schritte in Richtung Ertragsrealisierung gemacht. Beim Projekt „MainTor“ sind inzwischen alle sechs Teilprojekte erfolgreich verkauft und vermarktet, alle Teilprojekte befinden sich im Bau, bei zwei Teilprojekten ist bereits der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt. Somit konnte in 2014 nach Übergabe der ersten Teilprojekte ein Ergebnisbeitrag in Höhe von 3,9 Mio. Euro verbucht werden, 2015 rechnen wir mit weiteren Ergebnisbeiträgen auf Grund der Fertigstellung weiterer Teilprojekte. Auch bei der Projektentwicklung „Opera Offices“ in Hamburg konnten wir mit einer großen Vermietung und dem Verkauf vor Baubeginn in 2014 einen signifikanten Erfolg erzielen.

Damit steht im laufenden Jahr die Baurealisierung und die Vermietungsansprache für weitere Mietflächen der Projektentwicklungen in Frankfurt und Hamburg im Fokus der Aktivitäten.

Wir planen in 2015 und darüber hinaus keine zusätzlichen umfangreichen Engagements und Beteiligungen an neuen Projektentwicklungen, sondern werden uns zukünftig verstärkt auf Re-Developments innerhalb unseres Bestandsportfolios („Commercial Portfolio“) konzentrieren.

Erwartete Umsatz und Ertragslage 2015

Auf Basis der Planannahmen und der fortgesetzten Verkaufstätigkeiten zur Senkung des Verschuldungsgrads rechnen wir mit rückläufigen Mieteinnahmen zwischen 134 und 136 Mio. Euro. Unser operativer Aufwand ist mit dem des Vorjahres vergleichbar, zudem rechnen wir im Zuge der Optimierung unserer Finanzstrukturen und des Abbaus des Verschuldungsgrads mit einem geringeren durchschnittlichen Zinsaufwand.

Erwartete Finanzlage 2015

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel. Die maßgeblichen Einflussfaktoren aus dem operativen Betrieb auf die Liquidität werden 2015 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, der Mittelbedarf bei den 2015 anstehenden Refinanzierungen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Unsere Liquiditätsausstattung erlaubt uns, als Co-Investor Akquisitionen für das Wachstum des Fondsgeschäfts zu begleiten und vorzunehmen. In diesen Fällen können in Absprache mit den weiteren Fondsinvestoren zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung sind, soweit vorhersehbar, erfüllt.

Unternehmensbeteiligung GEG German Estate Group

Für die zu Jahresanfang 2015 neugegründete Unternehmensbeteiligung GEG German Estate Group besteht die strategische Zielsetzung in der Etablierung einer marktführenden, nicht börsennotierten Plattform für Gewerbeimmobilien in Deutschland in Kooperation mit einem ausgewählten internationalen Partner. Erste Investments erwarten wir im Laufe des Geschäftsjahres. Auf operativer Ebene stehen daher die Prüfung potentieller Ankäufe für die Geschäftsbereiche der GEG sowie die Betreuung und weitere Umsetzung der Projektentwicklungen „MainTor“ und „Opera Office“ im Fokus.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die deutsche Wirtschaft und der Arbeitsmarkt bleiben robust
- Der Vermietungsmarkt entwickelt sich stabil
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Euro-Zone auf
- Die Zentralbanken halten weiter an der Politik des günstigen Geldes fest
- In der Finanzierungs politik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken
- Es treten keine unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen in Kraft
- Mieteinnahmeausfälle durch Insolvenzen bleiben gering
- Der Baufortschritt in unseren Projektentwicklungen verläuft ohne wesentliche Beeinträchtigungen

Sollten die zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen.

Wir verzichten auf eine konkrete 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.

GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2014 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014

➤ BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2014

AKTIVA in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.298	1.723
Geschäfts- oder Firmenwerte	165.200	169.105
	166.498	170.827
Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten	2.166.949	2.226.153
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.217	1.116
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.616	15.457
	2.172.782	2.242.726
Finanzanlagen		
Anteile an assoziierten Unternehmen	142.075	123.534
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	1.267	2.440
	143.342	125.975
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	311.258	364.992
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.885	5.751
Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	22.773	14.936
Sonstige Vermögensgegenstände	24.405	23.014
	98.063	43.701
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	193.130	91.172
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
AKTIVE LATENTE STEUERN	17.407	20.095
	38.824	43.407
BILANZSUMME	3.141.303	3.102.894

➤ BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2014

PASSIVA in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	77.477	76.295
Anteile anderer Gesellschafter	591.263	600.538
	<u>724.396</u>	<u>732.489</u>
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	4.194	2.176
Sonstige Rückstellungen	43.862	23.182
	<u>48.056</u>	<u>25.357</u>
VERBINDLICHKEITEN		
Anleihen	229.563	180.754
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.569.109	1.768.527
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	267.414	110.239
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.207	14.944
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.156	1.190
Sonstige Verbindlichkeiten	229.850	236.397
	<u>2.329.299</u>	<u>2.312.049</u>
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.938	1.177
PASSIVE LATENTE STEUERN	33.613	31.822
BILANZSUMME	<u>3.141.303</u>	<u>3.102.894</u>

➤ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Umsatzerlöse	189.365	193.202
Bestandsveränderungen	16.054	14.437
Sonstige betriebliche Erträge	45.321	43.533
Gesamtleistung	250.740	251.171
Materialaufwand	-52.295	-54.805
Rohergebnis	198.445	196.366
Personalaufwand	-19.318	-19.348
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-51.578	-51.233
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.961	-34.587
Betriebsergebnis	96.588	91.197
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	971	855
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.231	8.258
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-87.134	-76.609
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	16.656	23.702
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.382	3.193
Sonstige Steuern	-854	-15
Konzernjahresüberschuss	11.420	26.880
Gewinnanteile Minderheiten	10.238	23.255
Gewinnanteile Konzernaktionäre	1.182	3.625

➤ KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
zum 31. Dezember 2014

in TEUR	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Konzernergebnis vor Zinsen	92.322	95.231
Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Finanzanlagen	-39.398	-20.504
Abschreibungen und Amortisation	51.578	51.233
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-7.541	-20.657
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-3.492	-8.850
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	93.469	96.453
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	236.941	80.652
Erwerb/Investitionen in Immobilien	-67.171	-22.665
Investitionen/Veräußerung in/von Beteiligungen	9.308	-8.215
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	12.080	0
Investitionen in Projektentwicklungen	-51.252	-84.957
Anzahlungen aus Projektentwicklungen	165.879	83.239
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-700	-671
Cashflow aus Investitionstätigkeit	305.086	47.384
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebungen	150.250	88.095
Einzahlungen aus Darlehen	56.973	597.845
Gezahlte Zinsen	-87.134	-75.993
Rückzahlung von Darlehen	-291.887	-822.801
Rückzahlung von Anleihen	-100.500	0
Kapitalmaßnahmen DIC Asset AG	0	93.691
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-4.787	-10.843
Gezahlte Dividenden	-19.513	-10.962
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-296.597	-140.967
Konsolidierungsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	0	3.196
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	101.958	6.066
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	91.172	85.106
Finanzmittelfonds am Periodenende	193.130	91.172

➤ EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
zum 31. Dezember 2014

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Konzern- bilanz- gewinn	Konzern- aktionären zu- stehendes EK	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2012	46.801	8.855	72.670	128.326	416.595	544.920
Konzernüberschuss			3.625	3.625	23.255	26.880
Ausschüttungen			0	0	-10.962	-10.962
Erwerb zusätzlicher Anteile			0	0	171.651	171.651
Stand am 31. Dezember 2013	46.801	8.855	76.295	131.951	600.538	732.489
Konzernüberschuss			1.182	1.182	10.238	11.420
Ausschüttungen			0	0	-19.513	-19.513
Stand am 31. Dezember 2014	46.801	8.855	77.477	133.133	591.263	724.396

ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2014 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014

I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Gruppenabschluss wurden grundsätzlich alle Unternehmen, an denen die Deutsche Immobilien Chancen die Mehrheit der Anteile besitzt, sowie die DIC Asset AG, die DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH (nachfolgend auch „MainTor GmbH“) und die DIC Opportunistic GmbH (nachfolgend auch „Opportunistic“) mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe besitzt 33,2% der Stimmrechte an der DIC Asset AG und es besteht Personalunion bzgl. des Vorstandsvorsitzenden und des Aufsichtsratsvorsitzenden beider Gesellschaften (Deutsche Immobilien Chancen und DIC Asset AG). Hieraus ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlichen Einflussnahme, eine Beherrschung im Sinne der handelsrechtlichen Konsolidierungsvorschriften (§ 290 HGB sowie DRS 19) besteht jedoch nicht. Die DIC Gruppe besitzt 50% der Anteile an der DIC Opportunistic GmbH. Das Immobilienvermögen der DIC Opportunistic GmbH wurde im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung an die DIC Asset AG übertragen. Aufgrund dieser Verflechtungen mit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlichen Einflussnahme, eine Beherrschung im Sinne der handelsrechtlichen Konsolidierungsvorschriften (§ 290 HGB sowie DRS 19) besteht jedoch auch hier nicht. Um ein umfassendes Bild über den Geschäftsverlauf und die Lage sowie insbesondere des operativen Geschäfts der DIC insgesamt geben zu können, erstellen wir diesen freiwilligen Gruppenabschluss unter Einbeziehung der DIC Asset AG, der DIC MainTor GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen und die DIC Asset AG gemeinsam ca. 70% der Anteile halten

sowie der DIC Opportunistic GmbH an der die Deutsche Immobilien Chancen und die DIC Asset AG gemeinsam 50% der Anteile halten.

Mit Wirkung vom 30. Dezember 2014 ist die DIC Services GmbH & Co. KG durch Austritt des Komplementärs, der DIC Services Beteiligungs GmbH, auf die DIC KGaA angewachsen.

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

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

Am 28. November 2014 hat die DIC KGaA eine Investitionsvereinbarung mit der KKR Fund Holdings L.P. und der GEG Holdings S.à.r.l. abgeschlossen. Diese besagt, dass ab 2015 die Geschäftsbereiche Opportunistische Investments, Projektentwicklung, und Gewerbeimmobilien im Segment Core in Deutschland in der gemeinsamen Investmentplattform GEG German Estate Group AG vorangetrieben werden sollen.

Die GEG wurde Ende des Jahres 2014 durch die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gegründet, zu Beginn des Jahres 2015 fand der Einstieg von KKR statt. Vor diesem Hintergrund fand eine Konsolidierung der GEG, ihrer Tochtergesellschaften und der DIC Real Estate Beteiligungs GbR, über die die Anteile an der GEG gehalten werden, nicht statt.

III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

Der Wertansatz der Anteile an assoziierten Unternehmen im Sinne von § 311 HGB erfolgt nach der Equity-Methode (Buchwertmethode) auf Basis von deren Teilkonzernabschlüssen. Der bei der zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung das anteilige

Eigenkapital übersteigende Wertansatz der Anteile wird als Unterschiedsbetrag behandelt und als Geschäfts- oder Firmenwert fortgeführt. Aus Wesentlichkeitsgründen werden in Einzelfällen assoziierte Unternehmen ohne Geschäftstätigkeit mit ihren Einzelabschlüssen oder zu Anschaffungskosten bilanziert.

Im Zuge der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten gegeneinander aufgerechnet. Konzerninterne Erträge werden mit entsprechenden Aufwendungen verrechnet. Zwischengewinne aus konzerninternen Geschäften 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 teilweise vom gesetzlichen Gliederungsschema abgewichen, um die Darstellung an internationale Rechnungslegungsvorschriften anzupassen. Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge sind mit außerordentlichen Erträgen/Aufwendungen zusammengefasst. Wie im Vorjahr wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt.

V. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

Geschäfts- oder Firmenwerte sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Nutzungsdauern, die dem langfristigen Geschäftszyklus der betreffenden Immobilienbeteiligungen Rechnung tragen, ergeben sich wie folgt:

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter von weniger als 150,00 Euro werden sofort abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro wird ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wird über fünf Jahre aufgelöst.

Bei assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden, werden die Anschaffungskosten jährlich um die den Kapitalanteil der 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 Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe-Gruppe. Er spiegelt die langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung unserer Immobilien wider und wird zur Prüfung der Werthaltigkeit von Beteiligungen und Geschäfts- und Firmenwerten herangezogen.

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

Bei der Bewertung der Anteile an assoziierten Unternehmen ohne Fondsbeteiligungen behandelt die Gesellschaft die von den assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien als Kapitalanlagen. Diese werden dementsprechend mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 237,8 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 aufgrund 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 Gewerbesteuersatz von 16,1% für übrige temporäre Differenzen bewertet.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Geschäfts- und Firmenwert	Übrige immat. Vermögensgegenstände
Anschaffungskosten 01.01.	180.035	3.198
Zugänge	0	88
Abgänge	0	-57
Anschaffungskosten 31.12.	180.035	3.229
Abschreibungen 01.01.	10.930	1.475
Zugänge	3.905	457
Abgänge	0	-1
Abschreibungen 31.12.	14.835	1.931
Buchwerte 01.01.	169.105	1.723
Buchwerte 31.12.	165.200	1.298

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten 01.01.	2.326.016	2.727
Zugänge	104.991	440
Abgänge	-135.210	-208
Anschaffungskosten 31.12.	2.295.797	2.959
Abschreibungen 01.01.	98.601	1.611
Zugänge	45.933	272
Abgänge	-15.686	-141
Abschreibungen 31.12.	128.848	1.742
Buchwerte 01.01.	2.227.415	1.116
Buchwerte 31.12.	2.166.949	1.217

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Anteile assoziierte Unternehmen	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	123.534	2.440
Zugänge	38.474	0
Abgänge	-19.933	-1.173
Anschaffungskosten 31.12.	142.075	1.267
Abschreibungen 01.01.	0	0
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	0	0
Buchwerte 01.01.	123.534	2.440
Buchwerte 31.12.	142.075	1.267

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 -23.298 TEUR (2013: -30.994 TEUR). 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 nach erfolgreichem Verkauf Anfang des Geschäftsjahres mit einem Kapitalanteil von 10% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 21.559 TEUR, der Zeitwert 21.559 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 1.074 TEUR. 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 18.946 TEUR, der Zeitwert 18.946 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Ausschüttungen in Höhe von 530 TEUR vorgenommen. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.

- Der Fonds „DIC Office Balance II“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von 7,5% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 3.518 TEUR, der Zeitwert 3.518 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir erste Ausschüttungen von 17 TEUR. 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 und Opera Office. 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 Kauttionen in Höhe von 4.262 TEUR (2013: 4.327 TEUR) sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen betreffen in der Regel deren Finanzierung.

Der Posten enthält ebenfalls die bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mittel in Höhe von 5.100 TEUR (2013: 3.900 TEUR) („Sperrguthaben“).

4. Liquide Mittel

Das Guthaben ist zum Nennwert angesetzt.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 17.407 TEUR (2013: 20.095 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 15.523 TEUR (2013: 17.191 TEUR), vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.268 TEUR (2013: 1.283 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

6. Eigenkapital

■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2013: 46.800.657,00 Euro), eingeteilt in 46.800.657 nennwertlose Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro.

■ Bedingtes Kapital

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

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

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

■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2013: 8.855 TEUR).

■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich infolge der Dividendenzahlung und Ergebniszuweisung im laufenden Geschäftsjahr von 600.538 TEUR auf 593.864 TEUR reduziert.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2014– 31.12.2014	01.01.2013– 31.12.2013
Ausstehende Rechnungen	33.626	15.185
Tantieme	1.919	2.392
Abschlussprüfung	619	671
Urlaubsrückstellung	525	450
Sonstige Rückstellungen	7.173	4.484
	43.862	23.182

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

8. Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

in TEUR	Gesamt	davon Restlaufzeit in Jahren		
		<1 Jahr	1 bis 5 Jahre	>5 Jahre
Unternehmensanleihe (2013)	229.563 180.754	4.563 5.754	225.000 175.000	0 0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2013)	1.569.109 1.768.527	468.026 222.419	745.559 784.103	355.523 762.005
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (2013)	267.414 110.239	157.414 110.239	110.000 0	0 0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2013)	10.207 14.943	10.207 14.943	0 0	0 0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (2013)	23.156 1.190	23.156 1.190	0 0	0 0
Sonstige Verbindlichkeiten (2013)	229.849 236.397	57.689 56.553	83.768 93.603	88.392 86.241
Gesamt (2013)	2.329.299 2.312.049	721.056 411.097	1.164.329 1.052.706	443.915 848.246

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Wandeldarlehen mit 93.500 TEUR (2013: 93.500 TEUR) und zwei Pflichtwandeldarlehen mit 88.392 TEUR (86.214 TEUR). Aus Wandeldarlehen in Höhe von 45.000 TEUR können 18 Millionen Aktien der DIC KGaA gewandelt werden. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von 119.700 TEUR (2013: 119.700 TEUR) durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten sind durch Swap -Geschäfte mit einem Nominalvolumen von 1.001.567 TEUR, 92.364 TEUR bzw. 72.364 TEUR über den Zeitraum der Zinsbindung abgesichert. Der Marktwert der Zinssicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag beträgt -47.663 TEUR.

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	01.01.2014– 31.12.2014	01.01.2013– 31.12.2013
Vermietung und Verpachtung	183.492	184.306
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	5.873	8.896
	189.365	193.202

2. Währungsumrechnung

In Folge der Ablösung der Schweizer Franken Darlehen im Jahr 2013 ergaben sich im Geschäftsjahr 2014 keine Fremdwährungseffekte mehr.

3. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. Erträge aus Anlageverkäufen und Kostenweiterbelastungen enthalten. Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus der Einbringung von nicht konsolidierten Beteiligungen von 15,0 Mio. Euro erzielt.

VIII. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSS-RECHNUNG

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 der Kaufpreisvorauszahlung in Höhe von 58 Mio. Euro keinen Verfügungsbeschränkungen.

IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

Auf Ebene der Konzernmuttergesellschaft unterliegt ein Betrag in Höhe der aktiven latenten Steuer auf Verlustvorträge von 17.260 TEUR einer Ausschüttungssperre. Demnach steht vom

Bilanzgewinn in Höhe von 7.615 TEUR und den Gewinnrücklagen i.H.v. 66.058 TEUR ein Betrag von 56.413 TEUR 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 13.193 TEUR der Kreditnehmer.

Aus den von der Deutsche Immobilien Chancen 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. 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 77 TEUR netto ergibt. Der Mietvertrag wurde zum 31.03.2015 beendet.

Des Weiteren besteht zwischen der OPER GbR und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft ab April 2014 genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis März 2024 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich 120 TEUR netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für das Jahr 2014 finanzielle Verpflichtungen aus Investitionszusagen in Höhe von 6,0 Mio. Euro (2013: 6,0 Mio. Euro). Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Forderungsverzicht mit Besserungsschein in Höhe von 10,0 Mio. Euro.

3. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 208 (2013: 206) Mitarbeiter.

4. Stimmrechtsmitteilungen

Die DICP Capital SE, München, hat uns gemäß § 20 Abs. 1 und 3 AktG mitgeteilt, dass ihr Kraft Zurechnung gemäß § 16 Abs. 4 AktG mehr als der vierte Teil der Kommanditaktien der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA gehört (§ 20 Abs. 1 AktG), und zwar ohne Hinzurechnung von Aktien nach § 20 Abs. 2 AktG (§ 20 Abs. 3 AktG).

5. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Für die in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2014	2013
Abschlussprüfungen	564	583
Andere Bestätigungsleistungen	75	75
Sonstige Leistungen	103	639
Gesamt	742	1.297

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2015 erfolgten mittelbar durch die KGaA und KKR die Bareinlagen in die GEG Gesellschaften, womit zum Berichtsdatum die DIC KGaA mittelbar 75% der Anteile hält und die restlichen 25% mittelbar von KKR gehalten werden.

Ende Januar 2015 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine im Dezember 2014 notariell beurkundete Immobilie aus dem Commercial Portfolio statt.

Ferner fand Ende Januar 2015 der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für zwei im November und Dezember 2014 beurkundete Immobilien aus dem Geschäftsbereich Co-Investments statt. An dem Verkauf partizipiert die DIC Gruppe mit 50%.

Ende Februar 2015 hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang einer für den Fondsbereich erworbenen Immobilie stattgefunden.

Zum 1. April 2015 wurde Johannes von Mutius in den Vorstand der DIC Asset AG berufen, um dort die neu geschaffene Stelle des Chief Investment Officers (CIO) zu übernehmen. Er legte zum 31. März 2015 sein Amt als Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG nieder.

7. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören 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, ehemaliges Mitglied des Vorstands RAG-Stiftung, Essen
- Herr Helmut Späth, München, Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft (bis 30.06.2014)
- Herr Hermann Aukamp, Düsseldorf, ehemaliger Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversicherung
- Herr Thomas Hartl, Managing Director Morgan Stanley, London/Großbritannien
- Herr Thomas Krüger, Hannover, Mitglied des Vorstands der VGH Versicherungen
- Herr Jan Schlüter, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversicherung (seit 05.02.2015)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 134 TEUR (2013: 115 TEUR).

8. 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, Dreieich-Buchsschlag, bis 31. Dezember 2014
- Herr Thomas Grimm (CFO), Dipl.-Kaufmann, Hanau
- Herr Johannes von Mutius (COO), Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus, bis 31. März 2015

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

Frankfurt am Main, den 17. April 2015



Thomas Grimm

EINBEZOGENE UNTERNEHMEN

ANLAGE 1 ZUM ANHANG: AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES ZUM 31. DEZEMBER 2014

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	33,2	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stolberger Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Stadtbadgalerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nürnberger Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Halbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 1 GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0	DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0		
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0		

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Starwood Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	15,0
DIC Hamburg Portfolio GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 3 GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 4 GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 6 GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Ernst-Mantius-Straße GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Schloßstraße GmbH	96,25
DIC HT Objekt Mannheim GmbH & Co. KG	100,0
DIC HI Portfolio GmbH	96,25
DIC HI Objekt 1 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 2 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 3 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 4 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 5 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG	96,25
DIC HI Objekt 7 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 8 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 9 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 10 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 11 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 12 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 13 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 14 GmbH	96,25
DIC HI Objekt 15 GmbH	96,25
DIC HI Objekt Berlin Landsberger Straße GmbH	96,25
DIC HI Objekt Frankfurt Schaumainkai GmbH	96,25
DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH	96,25
DIC HI Objekt Koblenz Rizzastraße GmbH	96,25
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH	96,25
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH	96,25
DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH	96,25
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH	96,25
DIC HI Objekt Köln GmbH	96,25
DIC HI Objekt Ratingen GmbH	96,25
DIC HI Betriebsvorrichtung GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 7 GmbH	53,0
DIC Hamburg Objekt Dammthorstraße GmbH	53,0

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, – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 – 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 gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Gruppenabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Die Prüfung eines 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 Angaben im Gruppenabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Ab-

schlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung des Gruppenabschlusses. 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. Die Prüfung eines Gruppenabschlusses umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Gruppenabschlusses.

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist der Gruppenabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 in allen wesentlichen Belangen nach den gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der im Anhang des Abschlusses erläuterten Abweichungen aufgestellt.

Vermerk zum Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe

Wir haben den beigefügten Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Aufstellung des Gruppenlageberichts der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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 Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

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

Auftragsbedingungen und Haftung

Wir, die Rödl & Partner 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 17. April 2015

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.

Im Geschäftsjahr 2014 waren Schwerpunkte der Diskussionen und Beschlussfassungen vor allem die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Portfoliooptimierung sowie die Umsetzung der strategischen Ziele der DIC Asset AG. Des Weiteren stand im Fokus die gesellschaftsrechtliche Umsetzung und Etablierung der gemeinsam mit KKR neu gegründeten GEG German Estate Group als deutsche Investment- und Assetmanagementplattform im gewerblichen Immobilienbereich. Darüber hinaus wurden unter anderem die Lage am Transaktionsmarkt, die Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten in den Beteiligungsunternehmen, das Risikomanagement in der Gruppe, 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 2014 der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien ist durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk bzw. uneingeschränkten Vermerk versehen worden. Die entsprechenden Abschlussunterlagen sowie die Berichte des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor. An der Diskussion des Aufsichtsrats über die Abschlussunterlagen nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat seinerseits den Jahres- und Gruppenabschluss nebst Lage- und Gruppenlagebericht geprüft und tritt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer bei. Nach

dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben und billigt den vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellten Jahres- und Gruppenabschluss. Der Jahresabschluss wird anschließend durch die Hauptversammlung festgestellt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung die Wahl von Rödl & Partner zum Abschlussprüfer und Prüfer für den Gruppenabschluss für das Geschäftsjahr 2015 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2014. 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

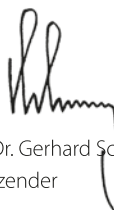
1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 17. April 2015 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.

Sehr herzlich bedankt sich der Aufsichtsrat bei dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete erfolgreiche Arbeit und den engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014.

Frankfurt am Main, 17. April 2015

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender

VORSTAND



Thomas Grimm, 45

Dem Vorstand der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG gehörten im Berichtsjahr 2014 an:

- Ulrich Höller, Vorsitzender des Vorstands (CEO), bis 31. Dezember 2014
- Thomas Grimm (CFO)
- Johannes von Mutius (COO), bis 31. März 2015

© 04/2015

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

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com