



KENNZAHLEN

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

in Mio. Euro	2016	2015	Δ
Umsatzerlöse	149,5	176,6	-15 %
Gesamtleistung	201,1	249,7	-19 %
EBITDA	99,7	153,0	-35 %
Betriebsergebnis	58,5	104,2	-44 %
Bereinigtes Jahresergebnis	9,4	9,6	-2 %
<hr/>			
Eigenkapital	648,1	725,2	-11 %
Eigenkapitalquote ⁽¹⁾ in %	24,3	25,5	-1,2 %
Bilanzsumme	2.842,7	2.990,6	-5 %

(1) unter Berücksichtigung langfristiger Wandeldarlehen



INHALT

■ Vorwort	2
■ Lagebericht	5
■ Gruppenabschluss	49
■ Anhang zum Gruppenabschluss	55
■ Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	68
■ Bericht des Aufsichtsrats	70



*Prof. Dr. Gerhard Schmidt,
Vorsitzender des Aufsichtsrats*

*Thomas Grimm,
Vorstand*

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

die Konjunkturdaten haben sich weiter aufgehellt und weisen Deutschland im internationalen Kontext als Gewinner aus. Dank der stabilen Rahmenbedingungen und der hohen Diversität wirkt die Anziehungskraft des deutschen Immobilien-Investmentmarkts auf in- und ausländische Investoren ungebrochen. Nach Ansicht der Marktbeobachter von JLL ist das nach mehreren Rekordjahren knappe Angebot adäquater Immobilien der limitierende Faktor im Transaktionsgeschehen, weswegen die Volumina 2016 am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit rund 53 Milliarden Euro knapp unter der hohen Vorjahresmarke blieben.

Ein etablierter Marktzugang und gute Vernetzung stellen in diesem Umfeld einen ganz wesentlichen Wettbewerbsfaktor dar, um anspruchsvolle Renditeziele erreichen zu können. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat 2016 mit ihren Beteiligungen für ihre Investoren erneut gute Ergebnisse erzielt.



Die börsennotierte DIC Asset AG, an der wir als Anker-Aktionär maßgeblich beteiligt sind, hat den weiteren strategischen Ausbau des Fonds-Geschäftsfelds konsequent umgesetzt und zugleich ihre Gesamterträge durch erfolgreiche Immobilienbewirtschaftung gesteigert. Die Prognosen für das Geschäftsjahr wurden sämtlich erreicht und zum Teil deutlich übertroffen:

- Die Mieteinnahmen lagen mit 111 Mio. Euro dank einer starken Vermietungsleistung über den ursprünglichen Erwartungen.
- Der FFO übertraf mit 47 Mio. Euro die Anfang 2016 abgegebene Prognose und erreichte die Obergrenze des angehobenen Jahresziels.
- Das Akquisitionsvolumen für das Fondsgeschäft lag mit 520 Mio. Euro deutlich oberhalb der Prognose von 400–450 Mio. Euro zu Jahresbeginn und übertraf auch das unterjährig erhöhte Wachstumsziel. Die Managementerträge aus dem Fondsgeschäft wurden kräftig gesteigert und haben sich nahezu verdreifacht.
- Neben den vier bereits etablierten Fonds befinden sich derzeit weitere Fondsiniciativen in konkreter Umsetzung.

Angesichts der sich mittelfristig abzeichnenden Zinswende hat die DIC Asset AG das Zinsumfeld im Geschäftsjahr 2016 genutzt, um ihr Commercial Portfolio mit knapp einer Milliarde Euro neu zu finanzieren. Die vorzeitige Refinanzierung reduziert den Zinsaufwand für die kommenden Jahre deutlich; die jährlichen Zinskosten der Portfoliofinanzierung wurden um 170 Basispunkte auf 1,7 Prozent gesenkt. Die Vorfälligkeitsentschädigung führt als einmalige Belastung für das Jahr 2016 zu einem Konzernverlust der DIC Asset AG von rund 29 Mio. Euro. Bereinigt um den Einmal-effekt der Refinanzierung erreichte das Konzernergebnis der DIC Asset AG eine Größe von rund 27 Mio. Euro.

Damit wurde das operative und strategische Fundament im Geschäftsjahr wesentlich gestärkt und die Basis für das weitere Wachstum der Immobilienplattform gelegt. Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Perspektiven plant die DIC Asset AG die Ausschüttung einer erhöhten Dividende von 0,40 Euro je Aktie.

Auch die Anfang 2015 von uns gemeinsam mit Kohlberg Kravis Roberts & Co. (KKR) gegründete Investmentplattform GEG German Estate Group hat ihre Ziele 2016 erreicht und die prognostizierten finanziellen Leistungsindikatoren deutlich über Plan erfüllt:

- Der Gesamtumsatz der GEG-Gruppe konnte 2016 um mehr als 47% auf 18,9 Mio. Euro gesteigert werden. Davon entfielen 8,4 Mio. Euro auf Erlöse aus Management-Gebühren sowie 10,5 Mio. Euro auf Erträge aus Transaktionsgebühren und Platzierungsergebnissen.
- Ebenso deutlich fielen die Zuwächse bei der Ertragssituation aus: Sowohl der EBITDA als auch der Nachsteuerkonzerngewinn konnten mit 8,6 Mio. Euro respektive 5,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt werden.

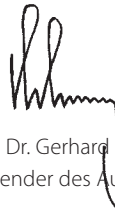
- Nach 200 Mio. Euro im Gründungsjahr 2015 stieg das Transaktionsvolumen 2016 auf 700 Mio. Euro, verteilt auf alle Geschäftsfelder. Damit betragen die Assets under Management der GEG per Ende 2016 unter Einbeziehung aller Aktivitätsfelder rund 1,7 Mrd. Euro.

Mit der erfolgreichen Akquisition und Platzierung von Objekten bei institutionellen Investoren sowohl im Core-/Landmark-Segment als auch bei opportunistischen Investments und Projektentwicklungen konnte die GEG erfolgreich etabliert werden. In einer Off-Market-Transaktion erwarb die GEG den ibc-Campus in Frankfurt, was mit einer Gesamtinvestition von rund 400 Mio. Euro die bis dato größte Einzeltransaktion in Deutschland in 2016 war. Weitere herausragende Transaktionen, wie der Erwerb des Luxushotels Villa Kennedy in Frankfurt am Main und der Ankauf der ehemaligen Commerzbank-Zentrale im Frankfurter Bankenviertel, waren ebenfalls viel beachtete Meilensteine, mit denen sich die GEG im Markt positioniert hat.

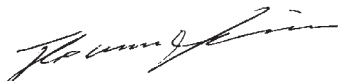
Neben den beiden Gründungsaktionären Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und KKR Kohlberg Kravis Roberts & Co. haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der RAG-Stiftung und der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) zwei weitere Investoren (über die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe) bei der GEG-Unternehmensgruppe engagiert. Mit ihren Kapitalbeiträgen in jeweils signifikanter Höhe unterstützen sie den Wachstumskurs der Unternehmensgruppe und tragen damit zur Umsetzung des weiteren Wachstumskurses maßgeblich bei.

Wir freuen uns, dass die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe mit den positiven Entwicklungen ihrer Beteiligungen in allen relevanten Marktsegmenten im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt eine starke Position einnimmt und eine eindrucksvolle Dynamik unter Beweis stellen konnte. Das langjährige Knowhow und die erstklassigen Teams innerhalb unserer Gruppe sind weiterhin der Schlüssel zu einer erfolgreichen Identifizierung und Ausschöpfung von Chancen in unserem Heimatmarkt.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner, an dieser Stelle für Ihr Vertrauen, Ihr Engagement und Ihre Unterstützung. Ebenso gilt unser Dank unseren Mitarbeitern, die das Rückgrat unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattformen bilden und mit hoher Leistungsbereitschaft unseren Erfolg 2016 ermöglicht haben. Wir blicken mit eindeutigen Optimismus auf die vor uns liegenden Herausforderungen und freuen uns mit Ihnen auf ein interessantes Immobilienjahr 2017.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –



Thomas Grimm
– Vorstand –

GRUPPEN-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 sowie in Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich.

- 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, und in eine wachsende Immobilienmanagementplattform zum weiteren Ausbau des Fonds- und Drittgeschäfts im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Über die German Estate Group (GEG) ist sie gemeinsam mit internationalen und nationalen Investoren in einer Investment- und Asset Management-Plattform mit Fokus auf opportunistische Investments, Projektentwicklungen sowie Gewerbeimmobilien im Segment Core in Deutschland engagiert. Darüber hinaus hält sie weitere Projektbeteiligungen in Joint Venture-Investments und Projektentwicklungen.
- Das aktuelle Gesamtvolumen der Immobilienanlagen beträgt rund 4,2 Mrd. Euro und macht die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu einer der führenden deutschen Gewerbeimmobiliengesellschaften. Der gesamte Immobilienbestand erwirtschaftet annualisierte Mieteinnahmen von rund 218 Mio. Euro.
- Insgesamt beschäftigen die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und die GEG zum Jahresende 224 Mitarbeiter. Davon arbeiten rund 110 Mitarbeiter im Immobilienmanagement der DIC Asset AG, das mit sechs Büros im gesamten deutschen Immobilienmarkt und an unseren Immobilienstandorten präsent ist. Rund 40 Immobilienexperten arbeiten im Development- und Investmentbereich der GEG.

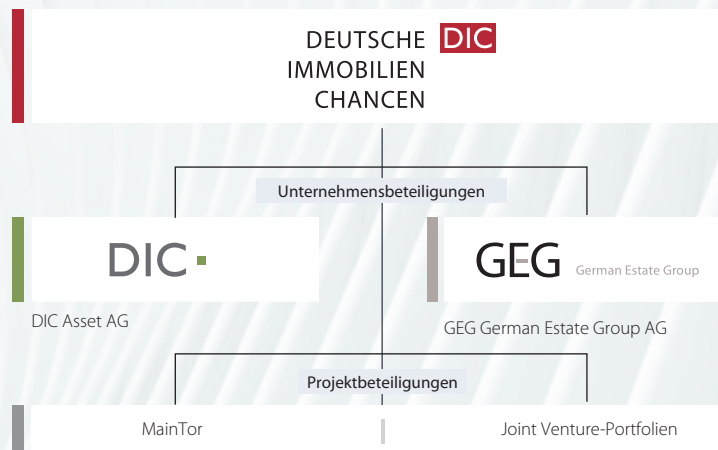
Unternehmensstruktur

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 Immobilienportfolios.

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 Kohlberg Kravis Roberts & Co. (KKR) gegründete Investmentplattform GEG German Estate Group hat die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe eine ganzheitliche Managementplattform für Institutionelle Kunden mit einem Investmentfokus auf opportunistische Investments, Projektentwicklungen und Gewerbeimmobilien im Segment Core in Deutschland etabliert.

Organisationsstruktur



DIC ASSET AG

- Commercial Portfolio: cashflow-orientierte direkte Immobilien-investments
- Co-Investments: indirekte Immobilieninvestments sowie Beteiligungserträge und Managementgebühren aus Fondsinvestments
- Verantwortliche Betreuung der Bestandsimmobilien und Co-Investments durch Immobilienmanagementplattform

GERMAN ESTATE GROUP

- Projektentwicklungen
- Gewerbeimmobilien im Segment Core
- Opportunistische Investments

PROJEKTBEITILGUNGEN

Projektentwicklungen

- Attraktive Projektentwicklungen im höherwertigen Segment
- Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung

Joint Venture-Investments

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

Eigenes Immobilienmanagement in der Gruppe

- Sechs Büros mit rund 110 erfahrenen Immobilienprofis
- Hohe Präsenz im gesamten deutschen Gewerbeimmobilienmarkt
- Erfolgreiche kontinuierliche Vermietungsleistungen



GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GRUPPE

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.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die DIC Asset AG den weiteren Ausbau des Fonds-Geschäftsfelds konsequent umgesetzt und zugleich die Gesamterträge durch die erfolgreiche Bewirtschaftung von Portfolio- und Beteiligungsimmobiliën gesteigert.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr wurden erreicht und teilweise deutlich übertroffen. Die Mieteinnahmen lagen mit 111 Mio. Euro dank einer starken Vermietungsleistung über den ursprünglichen Erwartungen und am oberen Ende der im Laufe des Jahres auf 109–111 Mio. Euro angehobenen Prognose-spanne, der FFO übertraf mit 47 Mio. Euro die zu Beginn des Jahres abgegebene Prognose von 43–45 Mio. Euro und erreichte die Obergrenze des unterjährig angehobenen Jahresziels von 46–47 Mio. Euro. Das Verkaufsvolumen von 108 Mio. Euro

aus dem Commercial Portfolio hat die anvisierte Größenordnung von 80–100 Mio. Euro leicht übertroffen. Zusätzlich hat die DIC Immobilien im Volumen von 93 Mio. Euro aus ihren Co-Investments verkaufen können und damit den Umfang der Joint Ventures wie geplant weiter abgebaut. Mit den erzielten Verkaufspreisen von durchschnittlich rund 11 % über dem zuletzt festgestellten Marktwert konnten zudem sehr attraktive Verkaufsergebnisse erzielt werden. Darüber hinaus hat Anfang des Jahres der Übergang der Objekte des Commercial Portfolios in den neuen Fonds DIC Office Balance III im Volumen von rund 244 Mio. Euro und aus den Co-Investments von rund 26 Mio. Euro stattgefunden. Das Akquisitionsvolumen für das Fondsgeschäft lag mit 520 Mio. Euro deutlich oberhalb der Prognose von 400–450 Mio. Euro zu Jahresbeginn 2016 und übertraf auch das unterjährig auf 500 Mio. Euro erhöhte Wachstumsziel. Wie geplant konnten die wiederkehrenden Management-Erträge aus dem Fondsgeschäft kräftig gesteigert werden und haben sich somit nahezu verdreifacht.



Mit der vorzeitigen Refinanzierung des Commercial Portfolios wurden die Zinskosten für die kommenden Jahre wesentlich gesenkt. Die Vorfälligkeitsentschädigung führt als einmalige Belastung für das Jahr 2016 zu einem Konzernverlust der DIC Asset AG von 29,4 Mio. Euro. Der um den Einmaleffekt der Refinanzierung bereinigte Konzerngewinn der DIC Asset AG erreicht dabei eine Größe von rund 27 Mio. Euro.

Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Geschäftsperspektiven plant die DIC daher eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Dividende von 0,40 Euro je Aktie auszusütten.

Die GEG hat ihre Ziele 2016 erreicht und teilweise deutlich übertroffen. Nach Aufnahme der operativen Tätigkeit in 2015 hat das Unternehmen unmittelbar die strategischen Weichen für die Zukunft gestellt. Mit der erfolgreichen Akquisition und Platzierung von Objekten bei institutionellen Investoren so-

wohl im Core-/Landmark-Segment als auch bei opportunistischen Investments und Developments konnte das Unternehmen wie geplant erfolgreich etabliert werden.

Die Gesamtleistung der GEG-Gruppe konnte von rund 12,9 Mio. Euro in 2015 auf 18,9 Mio. Euro in 2016 um nahezu 50 % gesteigert werden. Noch signifikanter ist die Verbesserung der Ertragsituation: sowohl der EBITDA von 8,6 Mio. Euro (VJ: 4,5 Mio. Euro) als auch der Nachsteuerkonzerngewinn von 5,8 Mio. Euro (VJ: 2,9 Mio. Euro) konnte nahezu verdoppelt werden.

Nach einem zufriedenstellenden Start konnte das Transaktionsvolumen von 200 Mio. Euro im Gründungsjahr 2015 auf hervorragende 700 Mio. Euro verteilt auf alle Geschäftsfelder im Jahr gesteigert werden. Damit betragen die Assets under Management per Ende 2016 unter Einbeziehung der Dienstleistungsverträge und aller Geschäftsfelder rund 1,7 Mrd. Euro einschließlich der Projektentwicklung MainTor.

Mit der RAG-Stiftung und der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei weitere strategische Investoren über die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe bei der GEG-Gruppe signifikant engagiert.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die GEG ihre Ziele zum weiteren Auf- und Ausbau des Unternehmens vorzeitig erreicht. Auch die prognostizierten finanziellen Leistungsindikatoren wurden deutlich über Plan erfüllt, obwohl die Annahmen für erwartete Transaktionsvolumina leicht unterschritten wurden.

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA blickt auf ein zufriedenstellendes Jahr 2016 zurück. Aufgrund des Einmaleffektes in Höhe von 56,3 Mio. Euro im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG ergab sich ein Jahresfehlbetrag von 46,9 Mio. Euro. Bereinigt um diesen Einmaleffekt haben wir ein Jahresergebnis von 9,4 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (9,6 Mio. Euro) erwirtschaftet.

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

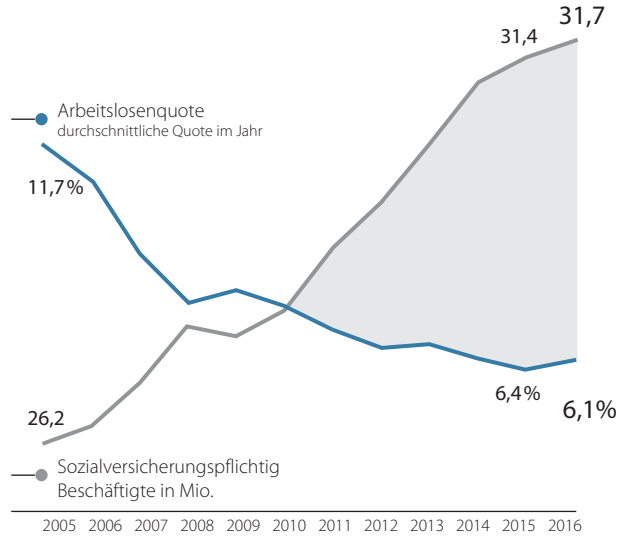
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

➤ Triebfeder Binnenkonjunktur

Die deutsche Wirtschaft ist 2016 in einem weltwirtschaftlich schwierigen Umfeld weiter auf Wachstumskurs geblieben. Gestützt auf eine schwungvolle Binnenkonjunktur entwickelte sich das Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mit einem Wachstum von 1,9% stärker als vorhergesehen: Im Frühjahr gingen die Wirtschaftsforschungsinstitute der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose noch von einem Wachstum von 1,6% und der Internationale Währungsfonds von einem Wachstum von 1,5% aus.

Der anhaltende moderate Aufschwung in Deutschland wurde von einem stabilen Arbeitsmarkt und kräftigem Konsum getragen. Die Arbeitslosenzahlen sanken auf ein 25-Jahres-Tief, die durchschnittliche Arbeitslosenquote ist im Dezember 2016 mit 6,1% um weitere 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr (6,4%) zurückgegangen. Im gestiegenen öffentlichen Konsum (+4,2%) machten sich gemäß den Berichten der Wirtschaftsforschungsinstitute Aufwendungen für die Integration von Flüchtlingen bemerkbar. Steigende Ausgaben des Staates für die Versorgung der Flüchtlinge zogen im Inland Investitionen und Neueinstellungen nach sich und belebten die deutsche Wirtschaft.

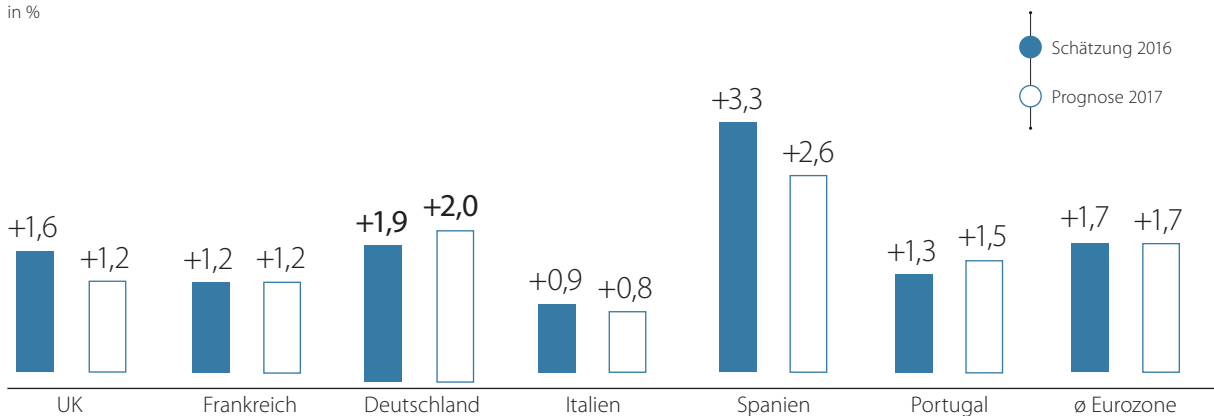
ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

BIP-WACHSTUM IN EUROPA

in %



Quelle: ifw, für Deutschland 2016 Berechnung des Statistischen Bundesamtes

➤ Neues historisches Zinstief und Zinswende

2016 erreichte der Leitzins im Euroraum ein neues Rekordtief. Auf ihrer Sitzung im März senkte die EZB den Zinssatz auf null Prozent und beschloss, ihr Programm zum Ankauf von Anleihen auszuweiten. Von April an pumpte die EZB monatlich statt 60 Mrd. Euro rund 80 Mrd. Euro in die Märkte. Banken mussten zudem einen höheren Negativzins für Einlagen bei der EZB in Kauf nehmen.

Angesichts der weiter ungelösten Probleme der südeuropäischen Länder, allen voran Italiens Bankenkrise, mehrten sich im Laufe des Jahres mahnende Stimmen von Wirtschaftsexperten, die EZB betreibe mit ihren Anleihekäufen Staatsfinanzierung und Sorge für einen Aufschub notwendiger Strukturreformen in den hochverschuldeten Staaten, ohne die die Risiken für das gesamte Finanzsystem nicht beseitigt würden. Zugleich deutete die Rückkehr der Inflation auf ein Auslaufen des umstrittenen Anleihekaufprogramms hin, mit dem die EZB die Renditen von Bundesanleihen zeitweise sogar in den negativen Bereich drückte.

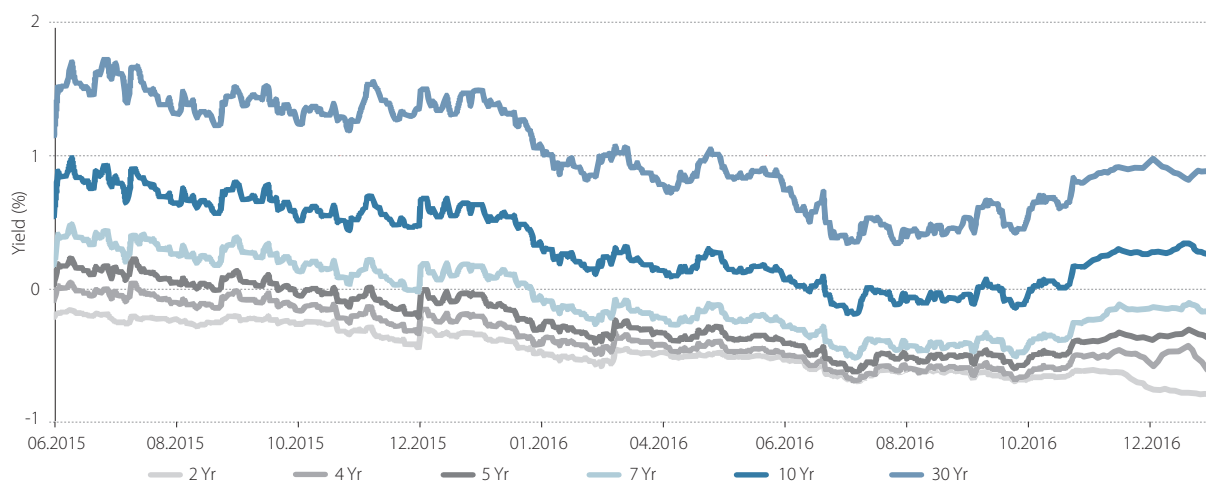
Die EZB beschloss Anfang Dezember in der letzten Sitzung des Jahres 2016, den wichtigsten Leitzins zunächst auf der historischen Tiefstmarke von null Prozent zu belassen und das Anleihekaufprogramm ab April 2017 in der monatlichen Höhe von 80 auf 60 Mrd. Euro zu verringern, allerdings bis Dezember 2017 zu verlängern. In dem Zuge erweiterte sie auch den Laufzeitbereich der kaufbaren Anleihen auf Kurzläufer zwischen ein und zwei Jahren, um der zunehmenden Verknappung erwerbbarer Wertpapiere am Anleihemarkt vorzubeugen.

Marktbeobachter sahen Anfang Dezember eine Wende eingeleitet, als die Rendite zehnjähriger Anleihen anzog und auf den höchsten Stand seit elf Monaten kletterte. Innerhalb von nur fünf Monaten war die Umlaufrendite der zehnjährigen Bundespapiere, die europaweit als Messlatte gelten, von einem Rekordtief von minus 0,21 % auf plus 0,4 % gestiegen. Auf ihrer Sitzung am 13. Dezember beschloss die US-Notenbank Fed, zum ersten Mal im Jahr 2016 und zum zweiten Mal seit ihrer Zinswende Ende 2015 die Zinsen anzuheben, und bestätigte damit die Erwartungen der Analysten, dass die Zinswende zum Jahresende 2016 deutlicher Gestalt annehmen würde.

HISTORISCHES ZINSTIEF

Staatsanleihen Deutschland: Renditen (%)

Im Juni 2016 markierten zweijährige Bundespapiere mit -0,74 % die bis dato niedrigste jemals festgestellte Rendite. Auch die zehnjährigen Bundrenditen gingen zeitweise bis in den negativen Bereich zurück. Im vierten Quartal manifestierten sich steigende Renditen am deutschen Rentenmarkt.



Quellen: Bloomberg, NORD/LB Fixed Income Research, Deutsche Bundesbank



↻ Geringe Impulse vom Außenhandel

Weltwirtschaftlich schlug sich eine Stimmungseintrübung in der Entwicklung der internationalen Handelsvolumina nieder. Das hohe Maß an politischer und wirtschaftlicher Unsicherheit, entstanden durch die Konflikte in Syrien, der Türkei und in Folge des Votums der Briten, aus der EU auszutreten, dämpfte die Erwartungen und schwächte die Gesamtnachfrage vor allem nach Investitionsgütern.

Während sich Industrieunternehmen durch den Rückgang des Handels mit Drittstaaten belastet sahen und seit längerem mit Investitionen zurückhielten, wurde in Deutschland die Erholung vor allem in den Dienstleistungsbereichen, wo die Beschäftigung weiter zunahm, und einem expandierenden Bausektor spürbar. Bis Dezember 2016 stieg der ifo Geschäftsklimaindex, nach kurzer Irritation im Nachgang zum Brexit-Votum, auf 111,0 Punkte und den damit höchsten Stand seit Februar 2012. Somit hat sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft im Verlauf des Geschäftsjahres deutlich verbessert, sowohl die Einschätzungen zur aktuellen Lage als auch die Geschäftserwartungen werden noch positiver beurteilt als vor Jahresfrist.

Branchenentwicklung

↻ Büroflächenmarkt in Summe stark

An den deutschen Büovermietungsmärkten haben die konjunkturellen Rahmendaten für ein kräftiges Umsatzplus gesorgt. Vor allem Dienstleistungsunternehmen, die größte Nutzergruppe an den Büromärkten, haben expandiert und zugleich Flächen optimiert. Laut JLL übertraf das Umsatzvolumen in den sieben größten deutschen Bürostandorten mit 3,9 Mio. m² den hohen Vorjahreswert nochmals um 8%, dies ist der höchste jemals für die Big 7 ermittelte Wert.

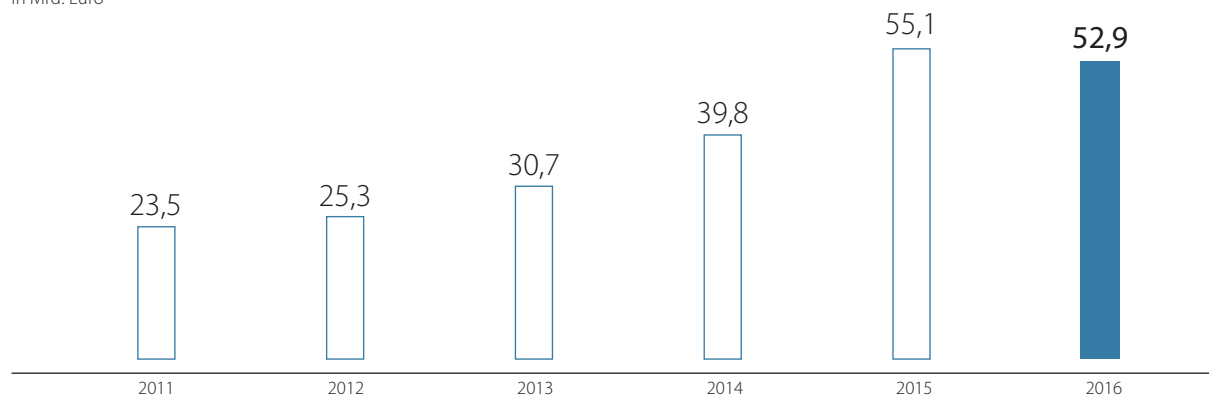
Das Leerstandsvolumen der Top-7-Standorte war weiter rückläufig, gegenüber dem Vorjahr reduzierte es sich um ca. 11% auf 5,1 Mio. m². Zu der trotz steigender Fertigstellungen anhaltenden Flächenverknappung von minus 0,6 Mio. m² im Jahresvergleich trugen auch Umnutzungen bei, mit denen ehemalige Bürogebäude in Wohn- oder Hotelnutzungen umgewidmet und dem Markt entzogen wurden, sowie der Abriss nicht mehr zeitgemäßer Bauten und Neuentwicklungen mit Nutzungsmix. Der aggregierte Leerstand der sieben großen Immobilienhochburgen sank binnen zwölf Monaten von 6,4% auf 5,5%; in Stuttgart unterschritt die Quote mit 3,7% sogar die Marke von 4%.

↻ Angebotsmangel begrenzt Transaktionsvolumen

Auf dem Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt war das Geschehen geprägt von einem nach mehreren Rekordjahren knappen Angebot adäquater Immobilien. Das Umsatzvolumen 2016 ging trotz eines außergewöhnlich starken Schlussspurtes mit großvolumigen Transaktionen um etwa 4% auf 52,9 Mrd.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. Euro



Quelle: JLL

Euro zurück. Dennoch bedeutet dies nach dem Allzeithoch von 2007 und dem starken Vorjahresergebnis Platz 3 in der Historie der Marktstatistiken. Die Analysten von JLL urteilen, dass nach wie vor mehr Kapital investiert werden könnte, wenn ein ausreichendes Objektangebot zur Verfügung stünde.

Der Anteil ausländischer Investoren bewegte sich weiterhin auf hohem Niveau. Ihre Aktivitäten machten rund 48% (Vorjahr: 50%) des gewerblichen Transaktionsvolumens aus und lagen damit über dem Durchschnittswert der letzten fünf Jahre (43%).

Büroimmobilien blieben mit ca. 24 Mrd. Euro (45%) nach wie vor beliebteste Assetklasse, während der Anteil an Einzelhandelsimmobilien deutlich von 31% in 2015 auf 23% (12 Mrd. Euro) in 2016 zurückging. Lager- und Logistikimmobilien sowie

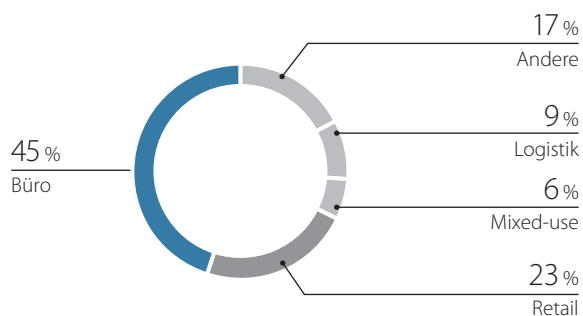
Hotelimmobilien kamen jeweils auf einen Anteil von 9%, während gemischt genutzte Immobilien mit rund 6% zu Buche standen. Zu den restlichen rund 8% trugen insbesondere Spezialimmobilien wie Pflege- und Seniorenheime bei.

Für Gewerbeimmobilien-Investoren wird es immer herausfordernder, eine attraktive Verzinsung zu erreichen. Dem entspricht auch die Beobachtung eines zunehmenden Anteils an Investmenttätigkeit abseits der etablierten Top-7-Standorte, wobei sich das Interesse außerhalb der Hochburgen besonders auf Einzelhandels-, Logistik- und Spezialimmobilien konzentriert. Das Gros der Büroimmobilien-Investments (> 80%) entfällt nach wie vor auf eine der Hochburgen.

Mit den niedrigen Finanzierungszinsen und fehlenden risikoadäquaten Investmentalternativen sinken die Renditen weiter über alle Assetklassen. Bei den Spitzenrenditen für Büroimmobilien etablierte sich die 3 vor dem Komma; mit dem Anziehen der Investorennachfrage sank die Kennzahl 2016 im Schnitt der Top-7-Städte auf 3,6% nach 4,2% im Vorjahr. Dies ist der stärkste Rückgang der Renditen in den vergangenen zehn Jahren.

Für den Ausblick auf die Rahmenbedingungen und die Einschätzung der Branchenentwicklung im Geschäftsjahr 2017 siehe unseren Prognosebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2016



GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtportfolio

Das Portfolio der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe umfasst zum Stichtag 206 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,8 Mio. m². Der Gesamtwert des betreuten Vermögens beträgt 4,2 Mrd. Euro (2015: 3,8 Mrd. Euro). Mit unseren Immobilien erwirtschaften wir jährliche Mieteinnahmen von rund 218 Mio. Euro (2015: 191 Mio. Euro).



Entwicklung der DIC Asset AG – Ziele 2016 erreicht

➔ Starke Vermietungsleistung, umfangreiche Neuvermietungen

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben 2016 sehr erfolgreiche Vermietungsarbeit geleistet. Mit einem Vermietungsvolumen von rund 293.500 m² (Vorjahr: 202.800 m²) für das gesamte betreute Portfolio wurden die Planungen deutlich übertroffen. Damit wurden jährliche Mieterlöse aus abgeschlossenen Vermietungen von rund 32,1 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: 23,7 Mio. Euro).

Während im Vorjahr der Anteil der Neuvermietungen knapp ein Viertel betragen hatte, entfielen 2016 über 30% des deutlich gestiegenen Abschlussvolumens auf neue Mieter: 10,4 Mio. Euro entstammen Neuvermietungen und 21,7 Mio. Euro Anschlussvermietungen.

Der Anteil der Mietabschlüsse über Flächen größer als 5.000 m² wuchs nach 32% und 51% in den Vorjahren weiter auf 56%, da signifikante Vertragsverlängerungen über Großflächen getätigt werden konnten. Auch die Abschlüsse über mittlere Mietflächen nahmen zu, während der Anteil der Mietabschlüsse über Flächen unter 1.000 m² von 25% auf 18% zurückging. Von den annualisierten Mieterlösen aus abgeschlossenen Vermietungen entfielen 16,0 Mio. Euro auf das direkt gehaltene Commercial Portfolio und 16,1 Mio. Euro auf unser betreutes Immobilienvermögen in Co-Investments.

➔ **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. Der Bewertungseffekt auf Ebene der DIC Asset AG betrug 1,5 Mio. Euro bzw. 0,1%.

➔ **Verkäufe im Plan und sehr erfolgreich**

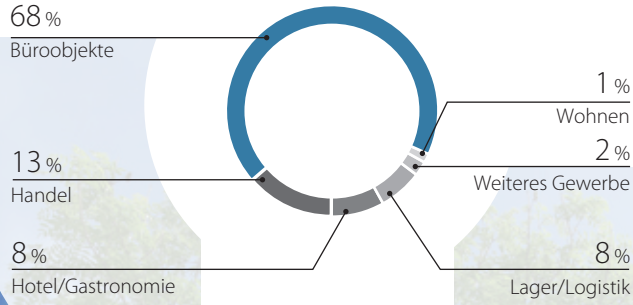
Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir – ohne Berücksichtigung der „DIC Office Balance III“-Portfoliotransaktion, die Anfang Januar 2016 ergebniswirksam wurde – insgesamt 31 Objekte im Volumen von rund 201 Mio. Euro aus unseren verschiedenen Portfoliobereichen weiterplatziert und im Geschäftsjahr 2016 beurkundet. Mit Transaktionen über rund 108 Mio. Euro für 22 Objekte aus dem Commercial Portfolio haben wir damit das obere Ende der für 2016 geplanten Verkaufszielspanne von 80–100 Mio. Euro übertroffen. Hinzu kamen Verkäufe von neun Objekten aus dem Segment Co-Investments im Volumen von 93 Mio. Euro, wodurch wir im abgelaufenen Geschäftsjahr die Joint Ventures, wie angestrebt, weiter deutlich reduziert haben.

Die Verkäufe wurden im Durchschnitt zu rund 11% über den zuletzt festgestellten Marktwerten realisiert. Im Vorjahr betrug das Verkaufsvolumen rund 220 Mio. Euro.

Für 23 der genannten 31 verkauften Objekte erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2016.

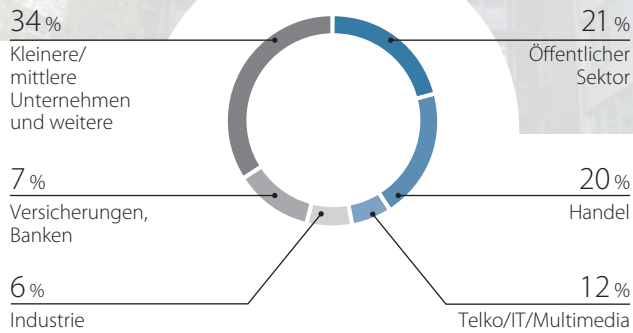
NUTZUNGSARTEN

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



MIETERSTRUKTUR

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



➤ **Ankäufe: Wachstumsplanung übertroffen**

Die Akquisitionen im Geschäftsjahr 2016 richteten sich erneut auf den weiteren Ausbau des Fondsbereichs. Bis zum Stichtag haben wir Ankäufe im Gesamtvolumen von rund 520 Mio. Euro umgesetzt (2015: 160 Mio. Euro) und damit die Planung für das Geschäftsjahr in einem wettbewerbsintensiven Markt übertroffen. Wir hatten zum Halbjahr unser Ankaufsziel von ursprünglich 400–450 Mio. Euro für den Fondsbereich auf bis zu 500 Mio. Euro angehoben.

Von den zwölf Objekten wurden sechs im Volumen von rund 165 Mio. Euro für die bestehenden Fonds erworben. Weitere sechs Objekte im Volumen von rund 355 Mio. Euro dienen der Formierung von Startportfolien für neu aufzulegende Fonds: Mit dem „Warehousing“-Modell sind wir in der Lage, der Nachfrage von Investoren nach attraktiven Fondsprodukten mit sofortigen Beteiligungsmöglichkeiten entgegenzukommen. Zu diesem Zweck kaufen wir geeignete Immobilien zunächst in den Eigenbestand, um sie nach einer Warehousing-Phase in neue Fonds zu platzieren. Für elf der insgesamt zwölf Ankäufe erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2016.



Warehousing:

Sicherung attraktiver Immobilien zur Formierung von Startportfolien für neu aufzulegende Spezialfonds. Von den Akquisitionen des Jahres 2016 können Objekte im Volumen von rund 355 Mio. Euro zur Einbringung in neue Fonds bereitgestellt werden. Während der Warehousing-Phase fließen uns die vollen Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der Objekte zu.

Fondsgeschäft

Das Geschäftsfeld Fonds ist für uns ein attraktives Geschäft mit regelmäßigen hohen Erträgen. An den seit 2010 ins Leben gerufenen vier Fonds ist die DIC Asset AG grundsätzlich als Co-Investor beteiligt und bringt zudem ihre Immobilienmanagement- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Unser Ziel ist es, das Fondsgeschäft weiter deutlich auszubauen. Mit unseren Ankaufsaktivitäten in 2016 stieg das Gesamtvolumen in den Fonds von rund 830 Mio. Euro zum Bilanzstichtag des Vorjahres auf über 1,2 Mrd. Euro per 31.12.2016.

➔ „DIC Office Balance III“ erfolgreich gestartet

Im Dezember 2015 hatten wir unseren vierten Fonds „DIC Office Balance III“ mit einem Startvolumen von rund 270 Mio. Euro konzipiert. Die Transaktion wurde Anfang Januar 2016 ergebniswirksam, der Fonds ist seitdem operativ tätig. Die neun Immobilien des Startportfolios stammen überwiegend aus dem Bestand der DIC Asset AG und wurden mit einem rund 7% über dem zuletzt festgestellten Marktwert liegenden Preis in den Fonds eingebracht. Mit der Platzierung des vierten Fonds überschritten die Assets under Management im Fondsbereich Anfang 2016 die Milliarden-Schwelle.

➔ Kontinuierlicher Ausbau durch Zukäufe

Für den 2010 initiierten ersten Fonds „DIC Office Balance I“ hatten wir die Vollplatzierung mit einem Volumen von rund 430 Mio. Euro bereits im Vorjahr erreicht. Die weiteren bestehenden Spezialfonds wurden 2016 wie folgt aufgestockt:

- Der 2014 aufgelegte Büroimmobilien-Fonds „DIC Office Balance II“ wurde um vier auf zehn Objekte erweitert. Für insgesamt rund 138 Mio. Euro wechselten Büroobjekte in das Eigentum des von uns gemanagten Fonds. Im Februar 2016 erfolgte der Übergang eines Büro- und Geschäftshauses in Mannheim für rund 26 Mio. Euro, nachdem der Kaufvertrag im Dezember 2015 unterzeichnet worden war. Im ersten Quartal folgte ein weiteres Investment über 23 Mio. Euro in ein Geschäftshaus in Essen. Im dritten Quartal wurde das „Office Center Plaza“ in Hannover mit rund 17.700 m² Mietfläche für rund 32 Mio. Euro erworben und im vierten Quartal eine Büroimmobilie im Bonner Bundesviertel mit rund 16.700 m² Mietfläche für rund 58 Mio. Euro.
- Für den Anfang 2016 gestarteten „DIC Office Balance III“ wurde im zweiten Quartal eine Büroimmobilie in Heidelberg für rund 32 Mio. Euro akquiriert.

Ankäufe in Hannover, Essen und Heidelberg für „DIC Office Balance II“ und „DIC Office Balance III“





Ankauf in Krefeld für „DIC HighStreet Balance“

- Für den Einzelhandelsfonds „DIC HighStreet Balance“ wurden im zweiten und im dritten Quartal zwei Immobilien in Essen und in Krefeld für insgesamt rund 21 Mio. Euro erworben. Damit wurde auch die Investitionsphase unseres ersten Einzelhandelsfonds abgeschlossen.

Für das weitere Wachstum wurden zudem im vierten Quartal sechs Objekte mit einem Gesamtvolumen von 355 Mio. Euro erworben, die für neue Fondsinitiativen zur Verfügung stehen.

⇒ **Stetiges Übertreffen der Zielrenditen**

Für die von uns gemanagten Bestandsfonds erzielen wir durch unser aktives Asset- und Immobilienmanagement attraktive Ausschüttungsrenditen, die bisher durchweg oberhalb der jeweiligen Zielrenditen gemäß Fondsstrategie lagen.

UNSERE FONDSINITIATIVEN IM ÜBERBLICK



Refinanzierung des Commercial Portfolios

Am 14. Dezember 2016 gab die DIC Asset AG die Unterzeichnung eines Kreditvertrags in Höhe von 960 Mio. Euro bekannt. Das Darlehen, das von der Deutschen Hypothekbank als Konsortialführer sowie der Berlin Hyp AG, der HSH Nordbank, der Helaba und der pbb Deutsche Pfandbriefbank gezeichnet wurde, löst die bisherigen Finanzierungen für das Commercial Portfolio vorzeitig ab.

Transaktionsdetails

Die Laufzeit der neuen Finanzierungsvereinbarung über 960 Mio. Euro beträgt sieben Jahre. Der Zinssatz der Bankdarlehen im Commercial Portfolio sinkt gegenüber den alten Konditionen um 170 Basispunkte auf rund 1,7%. Die Tilgungsrate reduziert sich deutlich von rund 3% auf 1% p.a. Die sehr vorteilhaften Konditionen und langfristig hohen Einsparungen durch die neue Finanzierung gaben den Ausschlag, eine einmalige besondere Belastung des Jahresergebnisses in Kauf zu nehmen.

- Durch die vorzeitige Ablösung der Alt-Darlehen entstanden Einmalaufwendungen, unter anderem für die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen, von rund 56 Mio. Euro.
- Für das Geschäftsjahr 2016 weist die DIC Asset AG deshalb ein einmalig negatives Ergebnis von rund -29 Mio. Euro aus.
- Der LtV, Kennziffer für den Verschuldungsgrad, zog im Zuge der Darlehensabwicklung zum Jahresende vorübergehend auf 59,9% (bereinigt um Warehousing-Effekte) an.



Auswirkungen für 2017 und Folgejahre

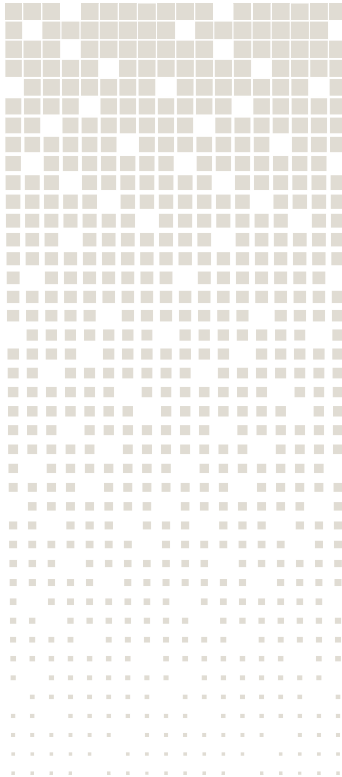
Die vorzeitige Ablösung und Refinanzierung trägt erheblich zur Stärkung der Finanz- und Ertragslage ab dem laufenden Geschäftsjahr 2017 bei. Durch die Senkung des vereinbarten Zinssatzes um 170 Basispunkte spart die DIC Asset AG bis zu 20 Mio. Euro pro Jahr an Zinsaufwand.

- Der Cashflow steigt um bis zu 40 Mio. Euro pro Jahr als Folge der reduzierten Zins- und Tilgungslasten und steht für das geplante weitere Wachstum des Unternehmens zur Verfügung.
- Mit der langfristigen Finanzierung wächst die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten auf rund sechs Jahre.
- Der FFO, wesentliche Kenngröße für den Erfolg aus der operativen Immobilienbewirtschaftung, wächst signifikant.

Die neue Finanzierungsvereinbarung eröffnet zudem ein hohes Maß an Flexibilität für die künftige Optimierung des Portfolios.



Dachterrasse Elbspeicher Hamburg, ein Objekt des „DIC Office Balance II“



ibc-Campus: Mit rund 400 Mio. Euro Volumen die bis dato größte Einzeltransaktion in Deutschland 2016

Entwicklung der GEG German Estate Group AG – Meilensteine zur Umsetzung der langfristigen Investmentstrategie

Die GEG hat ihre Ziele 2016 erreicht und teilweise deutlich übertroffen. Nach Aufnahme der operativen Tätigkeit in 2015 hat das Unternehmen unmittelbar die strategischen Weichen für die Zukunft gestellt. Mit der erfolgreichen Akquisition und Platzierung von Objekten bei institutionellen Investoren sowohl im Core-/Landmark-Segment als auch bei opportunistischen Investments und Developments konnte das Unternehmen erfolgreich etabliert werden.

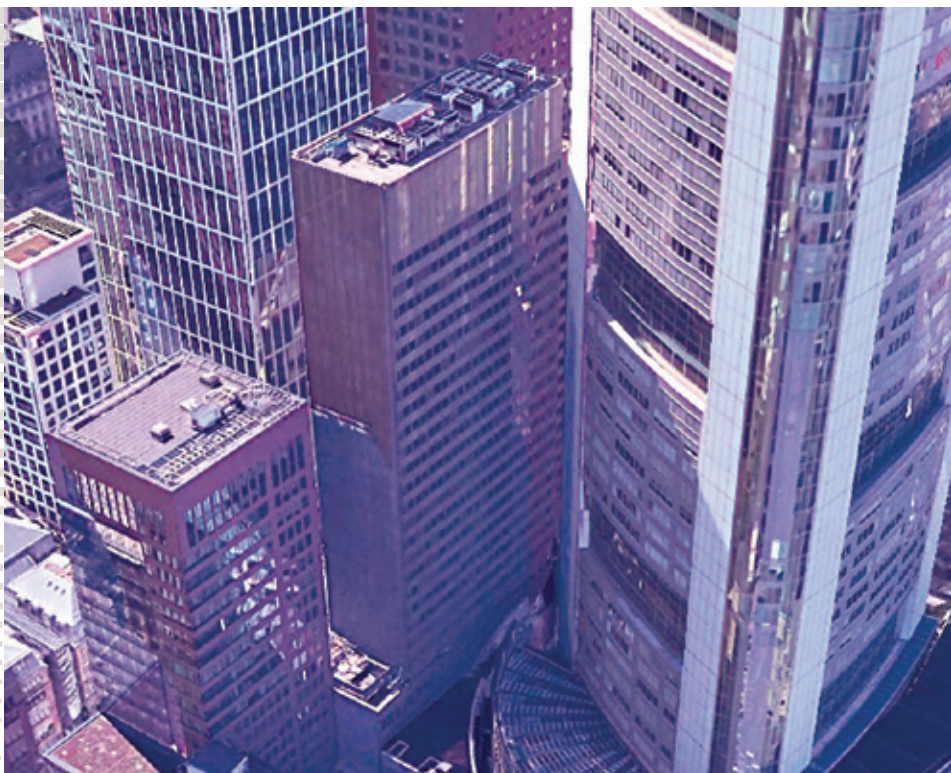
Im Geschäftsjahr 2016 hat die GEG ihre strategischen Ziele zum weiteren Auf- und Ausbau des Unternehmens vorzeitig erreicht. Auch die prognostizierten finanziellen Leistungsindikatoren wurden deutlich über Plan erfüllt, obwohl die Annahmen für erwartete Transaktionsvolumina leicht unterschritten wurden.

Im Core-/Landmark-Segment hat die GEG mit der Büroimmobilie „Sapporobogen“ eine hochwertige Gewerbeimmobilie im

Juli 2015 erworben: Der Bürokomplex mit einer Gesamtfläche von insgesamt rund 27.500 m² und einem Investitionsvolumen von rund 90 Mio. Euro liegt nordwestlich der Münchner Innenstadt, gegenüber dem Olympiagelände. Das Gebäude ist nahezu vollständig an bekannte Mieter erster Bonität auf Basis langlaufender Mietverträge vermietet. GEG hat dieses Objekt zunächst auf eigene Rechnung erworben und anschließend institutionelle Anleger an dem Investment beteiligt. Die Platzierung konnte im ersten Quartal 2016 abgeschlossen werden.

Im Frühjahr 2016 hat die GEG das 5-Sterne-Hotel Villa Kennedy in Frankfurt erworben. Experten schätzen die Bewertung auf nahe 90 Mio. Euro. Die Core-/Landmark-Immobilie im Spitzensegment des deutschen Luxushotel-Marktes ist mit einem langfristigen Pachtvertrag an den weltweiten Luxushotel-Betreiber Rocco Forte, der die Villa Kennedy seit Inbetriebnahme führt, verpachtet.

In einer Off-Market-Transaktion konnte die GEG im Juni 2016 den ibc-Campus in Frankfurt erwerben. Mit einer Gesamtinvestition von rund 400 Mio. Euro war dies bis dato die größte Einzeltransaktion in Deutschland in 2016. Das Leed-Gold-zertifizierte



Ehemalige Commerzbank-Zentrale (Bildmitte) in Frankfurt: Ankauf 2016

zierte Ensemble besteht aus einem 112 m hohen Turm sowie zwei weiteren Gebäuden mit insgesamt rund 84.000 m² Mietfläche.

Im Bereich Opportunistische Investments und Development wurde Ende 2015 die Liegenschaft „Neue Pasinger Mitte“ akquiriert. Das Areal, direkt gegenüber dem inzwischen auch über die Münchner Stadtgrenzen hinaus erfolgreich etablierten neuen Einkaufszentrum „Pasing Arcaden“ in unmittelbarer Nähe des Pasinger Bahnhofs gelegen, umfasst ein medizinisches Zentrum, ein Wohnhochhaus und einen Einzelhandelskomplex; das Areal wird saniert bzw. neu gestaltet. Die Umsetzung der Baumaßnahmen ist ab Herbst 2017 mit einer Bauzeit von rund zwei Jahren geplant. Investor für die Gesamtmaßnahme ist ein von KKR betreuter Europafonds, GEG ist mit einem Minderheitsanteil an der Liegenschaft beteiligt.

Auch die ehemalige Commerzbankzentrale im Frankfurter Bankenviertel hat in der GEG im November 2016 einen neuen ambitionierten Eigentümer gefunden. Das leerstehende Gebäude wurde von der Commerzbank AG erworben und wird nach

einer kompletten, umfassenden Revitalisierung in die Bürowelt 4.0 neu konzipiert. Das Gebäude wird künftig den Namen „Global Tower“ tragen. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei mehr als 220 Mio. Euro.

Neben den Gründungsgesellschaften, der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe und KKR, engagierten sich im Jahr 2016 mit der RAG-Stiftung und der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) zwei weitere Investoren mit Vorzugsgeschäftsanteilen auf Seiten der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in einem Volumen von 60 Mio. Euro und tragen damit maßgeblich zur Umsetzung des weiteren Wachstumskurses bei.

BETREUTE IMMOBILIENANLAGEN

	2016	2015
Nutzfläche in Mio. m ²	1,8	1,8
Betreute Investments in Mrd. Euro	4,2	3,8
Anzahl Objekte	206	219
Vermietungsquote	92%	90%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	218	191



UNSERE MITARBEITER

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte 2016 zum Jahresende 224 (2015: 211) Mitarbeiter. Davon sind ca. 40 Immobilienexperten bei der GEG German Estate Group angestellt. Der Großteil unserer Beschäftigten ist in den Bereichen Portfolio-, Asset- und Propertymanagement, Projektentwicklung, Accounting sowie Controlling am Hauptsitz und in bundesweit sechs Büros 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.

Personalentwicklung

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

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

Arbeitgebermarke

Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Bereiches Human Resources. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in unsere Positionierung als attraktiver Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen. Im Juni 2016 haben wir erneut am Immobilien-Karriereforum der Immobilien Zeitung in Frankfurt teilgenommen.

Wir fördern die Diversität. Zum 31. Dezember 2016 waren 57% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Auch hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet das Unternehmen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

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

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, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter.

Personalaufbau im Bereich Fonds- und Assetmanagement

Seit Anfang 2016 hat die DIC Asset AG ihre strategische Ausrichtung unter anderem auf den weiteren dynamischen Ausbau des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Fonds konzentriert. Dazu haben wir im Laufe des Geschäftsjahres die Kapazitäten vor allem in den Bereichen Fonds- und Assetmanagement verstärkt. Die Mitarbeiterzahl erhöhte sich um insgesamt zehn gegenüber dem Jahresende 2015.

Team der GEG

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind einer der wesentlichen Treiber der erfolgreichen Entwicklung der GEG-Gruppe. Aus diesem Grund arbeiten wir gezielt daran, nachhaltig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen und durch unsere Mitarbeiter weiterempfohlen zu werden. Wir setzen neben einem ausgewogenen Verhältnis zwischen weiblichen und männlichen Mitarbeitern auf systematisches Personalmarketing und praxisorientierte Nachwuchsförderung zum Ausbau von Kompetenzen, Leistungs- und Potenzialanalysen mit dem Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Insbesondere haben wir Augenmerk auf unsere Potenzialträger und fördern bei diesen wie auch im gesamten Team unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung und umfassende Fachkenntnis. 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. Die GEG beschäftigt derzeit 40 Mitarbeiter (ohne Vorstände, Werkstudenten und Praktikanten) in einem durchschnittlichen Alter von ca. 37 Jahren und einem nahezu ausgewogenen Verhältnis von männlichen zu weiblichen Mitarbeitern.

DIC ASSET AG:

LEISTUNGSSTARKE IMMOBILIEN-PLATTFORM

- Commercial Portfolio mit cashflow-orientierten direkten Immobilieninvestments
- Attraktives Fondsgeschäft mit wachsenden Erträgen
- Eigene Asset- und Property-Management-Plattform mit deutschlandweit sechs Büros

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 beteiligt und andererseits ihre Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister einbringt.

Leistungsstarke Asset- und Propertymanagement-Plattform

Mit unserem leistungsstarken eigenen Asset- und Propertymanagement zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen in unserem direkt gehaltenen Commercial Portfolio und die Erwirtschaftung kontinuierlicher Erträge aus den Managementdienstleistungen für unsere Co-Investments, die wir vor allem in einem wachsenden Fondsgeschäft erwirtschaften. Unsere bundesweit tätigen Teams betreuen Mieter und Objekte unmittelbar vor Ort. Damit steigern wir die Effizienz, realisieren Skaleneffekte und bauen unsere regelmäßigen Erträge aus Managementgebühren aus. 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.

Diversifizierte Ertragsquellen, wachsendes Fondsgeschäft

Der Hauptteil unserer Erträge stammt aus unserem Bestandsportfolio. Um weitere Ertragsquellen zu erschließen, agieren wir neben unseren Direktinvestments als Co-Investor bei Fonds. In die Partnerschaften bringen wir unsere Investmentexpertise und das breite Dienstleistungsangebot unserer Immobilienmanagement-Plattform ein. Damit erzielen wir attraktive, wiederkehrende Managementenerträge zusätzlich zu den Beteiligungserträgen. Zur weiteren Verstetigung unserer Erträge setzen wir auf ein wachsendes Fondsgeschäft. Unseren institutionellen Fondsinvestoren bieten wir dabei ein breites Leistungsspektrum und individuelle Anlagestrukturen in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands an.



GERMAN ESTATE GROUP AG:

INVESTMENT- UND ASSETMANAGEMENT- PLATTFORM IM DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIENMARKT

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

Die GEG wurde Anfang 2015 gegründet und ist eine auf Gewerbeimmobilien in Deutschland spezialisierte Investment- und Asset Management-Plattform. Der Anlagefokus liegt auf einer rendite- und einkommensorientierten Investitionspolitik. Im Rahmen dieser klar definierten Strategie hat die GEG in den letzten zwei Jahren Chancen konsequent genutzt und ein umfangreiches, diversifiziertes Immobilienportfolio mit Assets unter Management von rund 1,7 Mrd. Euro aufgebaut.

Mit großvolumigen Investments und maßgeschneiderten Anlagestrategien wird sich die GEG in den kommenden Jahren weiter als integrierter Investment Manager auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt etablieren. Eine Top-Expertise, die langjährige, hervorragende Reputation des Managements und ein hochqualifiziertes, eingespieltes Team mit starkem Track Record bilden das solide Fundament für eine führende Position

im Markt. Investitionspartnern bietet die GEG die Möglichkeit, basierend auf einer gemeinsamen und individuell entwickelten Investitionsstrategie an den Chancen des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts zu partizipieren.

Rund 40 Experten in den Geschäftsfeldern Core-/Landmark Investments, opportunistische Investments und Development repräsentieren die operative Performance der GEG.

Core-/Landmark Investments

Die GEG investiert in ertragsstarke, wertstabile Core-Landmark-Immobilien in den führenden deutschen Gewerbeimmobilienmärkten. Die GEG bietet dabei ausgewählten Partnern und Investoren die Chance einer individuellen Investitionspartnerschaft an. Hierbei werden Anlagestrategien maßgeschneidert.

Development

An den führenden deutschen Immobilien-Standorten initiiert die GEG eine zeitgemäße, hochwertige und nachgefragte Architektur mit hoher Flächen- und Kosteneffizienz. Der Fokus liegt dabei auf Büro-, Einzelhandels- und anspruchsvollen Wohnprojekten mit signifikantem Vermarktungspotenzial. Ziel der Umsetzung von Projektentwicklungen ist der Verkauf nach erfolgreicher Wertschöpfung.

Opportunistische Investments

Anlagen mit hohem Wertsteigerungspotenzial, die sich durch ein passgenau auf die Immobilie abgestimmtes aktives Asset Management, umfassende Revitalisierungen und die Umsetzung von intelligenten Repositionierungskonzepten auszeichnen. Die GEG investiert chancenorientiert in diese ausgewählten Potenzialprojekte und realisiert sie effizient auf Basis ihrer Management-Erfahrung und -Ressourcen.



PROJEKT BETEILIGUNGEN: AUSGEWÄHLTE INVESTMENTS

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

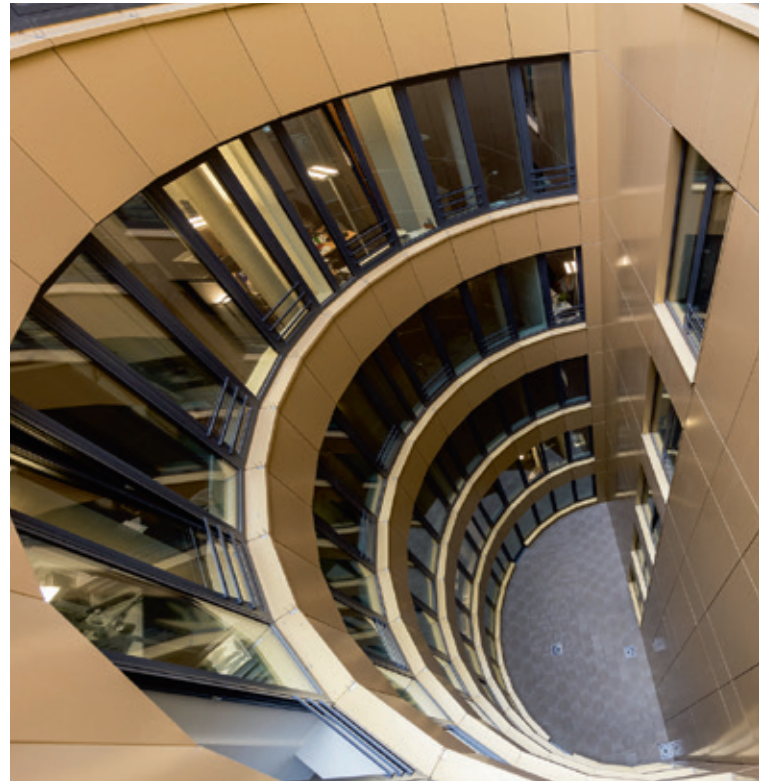
Mit den strategischen Planungen zur weiteren Vereinfachung der Unternehmensstrukturen innerhalb der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe sowie durch den operativen Start der GEG German Estate Group Anfang 2015 mit Investmentfokus auf opportunistische Investments und neuen Projektentwicklungen plant die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zukünftig keinen weiteren Ausbau ihrer Projektbeteiligungen. Die bestehenden Joint Venture-Investments werden zudem durch den sukzessiven Verkauf der einzelnen Immobilien abgebaut.

„Opera Offices NEO“: Projektentwicklung planmäßig finalisiert

Im September 2016 erfolgte die bauliche Fertigstellung des Neubaus „Opera Offices NEO“ neben der Hamburgischen Staatsoper. Ebenfalls noch im September fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten an den Erwerber sowie Zahlung der letzten Kaufpreisrate statt. Das Projekt, an dem die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe inkl. DIC Asset AG zu rund 50% beteiligt war und ein Investitionsvolumen von insgesamt rund 35 Mio. Euro umfasste, war bereits 2014 vor Baustart im Rahmen eines Forward Deals an ein Unternehmen aus dem Finanzsektor verkauft worden.

MainTor: Vermietung im letzten Bauabschnitt

In Frankfurt am Main sind bereits vor Fertigstellung alle sechs Teilprojekte des MainTor-Quartiers, an dem die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe inkl. DIC Asset AG zu ca. 70% beteiligt ist, mit einem Gesamtprojektvolumen von rund 800 Mio. Euro an Investoren vermarktet worden. Im zweiten Quartal erfolgte die Fertigstellung des Bauteils „MainTor Panorama“, damit sind inzwischen fünf der sechs Bauabschnitte fertiggestellt



und an die Endinvestoren übergeben. Zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde der Rohbau des letzten Bauabschnitts „WINX-Tower“ fertiggestellt, bis 2018 soll dann das gesamte MainTor-Quartier in Betrieb genommen sein. Im abgelaufenen Jahr konnten weitere Flächen im „WINX“ vermietet werden, unter anderem 5.400 m² an die internationale Anwaltskanzlei DLA Piper. Damit ist der Büroturm bereits über ein Jahr vor der Fertigstellung zu mehr als 75% vermietet, der Vermietungsstand des gesamten MainTor-Areals stieg auf über 90%.

Joint Venture-Investments

Bei den Joint Venture-Investments (Anteil Deutsche Immobilien Chancen Gruppe inkl. DIC Asset AG von 50%) konnten im Jahr 2016 Verkäufe für Liegenschaften in einem Gesamttransaktionsvolumen i.H.v. rund 93 Mio. Euro beurkundet werden. Nach Übergang dieser Immobilien beläuft sich der Restbestand des Joint-Venture-Portfolios auf fünf Liegenschaften mit Marktwerten i.H.v. insgesamt rund 35 Mio. Euro.

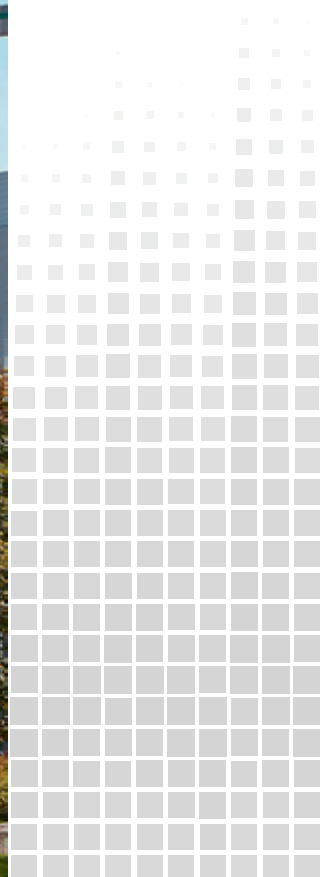


Opera Offices NEO: Neubau planmäßig finalisiert

WINX: ein Jahr vor Fertigstellung bereits zu 75 % vermietet

Nach dem Übergang dieser fünf Liegenschaften verbleibt im Joint-Venture-Bereich noch die Projektentwicklung „Junges Quartier Obersendling“ in München. Das Konzept für das bundesweit einzigartige und größte Migrations- bzw. Integrationsprojekt wurde in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München entwickelt, die das Gelände auf Basis eines langfristigen Mietvertrages anmietet. Eine ehemals von Siemens überwiegend als Bürostandort genutztes Gelände wird mit einer Mietfläche von rund 40.000 m² in eine neue Nutzung als Sozialbürgerhaus, Kinder- und Jugendeinrichtung sowie mehrere Aus- und Weiterbildungszentren und Unterkünfte überführt. Baubeginn für das Projekt war Ende 2016, die Fertigstellung ist für das Jahr 2018/2019 geplant. Die Projektsteuerung dieser Entwicklungsmaßnahme in einem Gesamtvolumen von 140 Mio. Euro erfolgt durch die GEG.





ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

➔ **Mieteinnahmen oberhalb Erwartungen**

Innerhalb der Umsatzerlöse sind die Mieterlöse aufgrund der umfangreichen Verkäufe der letzten beiden Jahre um 31,5 Mio. Euro auf 137,5 Mio. Euro gesunken (Vorjahr: 169,0 Mio. Euro). Durch erfolgreiches Asset-Management konnte die DIC Asset AG ihre Mieteinnahmen like-for-like um 0,6% steigern. Der Anstieg der übrigen Erlöse um 4,4 Mio. Euro auf 11,9 Mio. Euro (2015: 7,5 Mio. Euro) ist insbesondere auf die gestiegenen Erlöse aus dem Fondsgeschäft zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 48,4 Mio. (Vorjahr 66,2 Mio. Euro). Der Rückgang hängt im Wesentlichen mit dem Wegfall eines Einmalerlöses aus Anlagenabgängen im Vorjahr zusammen. Die verminderten Bestandsveränderungen bzw. aktivierten Eigenleistungen sind im Wesentlichen auf die voranschreitenden Aktivitäten der „MainTor“-Projektentwicklung zurückzuführen.

Die Gesamtleistung der Gruppe lag mit 201,1 Mio. Euro, insbesondere bedingt durch die hohen Verkaufsvolumina auf Ebene der DIC Asset AG der vergangenen Jahre, unter dem Niveau des Vorjahres (249,7 Mio. Euro). Dem stehen geringfügig gesunkene Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr von 142,6 Mio. Euro (2015: 145,5 Mio.) gegenüber, was zu einem um 45,7 Mio. Euro geringeren Betriebsergebnis von 58,5 Mio. Euro führt. Ergebnisbeiträge der seit 2015 operativen GEG German Estate Group werden im Beteiligungsergebnis erfasst.

➔ **Operativer Aufwand leicht gesunken**

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

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Mio. Euro gestiegen und lag 2016 bei 16,1 Mio. Euro. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Aufbau neuer Strukturen im Bereich des Fondsgeschäfts und des Immobilienmanagements zurückzuführen. Die Mehrzahl der DIC-Mitarbeiter arbeitet im Asset- und Propertymanagement, an der Steuerung der Beteiligungen sowie im Accounting und Reporting. Ein Teil dieser Aktivitäten wurde als umsatzwirksame Dienstleistungen für Beteiligungsunternehmen erbracht.

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. EUR	2016	2015
Gesamtleistung	201,1	249,7
Betriebsergebnis	58,5	104,2
Zinssaldo	-116,4	-78,5
Beteiligungsergebnis	20,2	-1,9
Steuern	-9,2	-14,2
Bereinigtes Jahresergebnis	9,4	9,6
Jahresergebnis	-46,9	9,6
davon Minderheitsgesellschafter	-41,3	8,3
davon Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	-5,6	1,3
Bereinigtes Jahresergebnis für Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	7,2	1,3

➤ Refinanzierung Commercial Portfolio

Am 14. Dezember 2016 gab die DIC Asset AG die Unterzeichnung eines Kreditvertrags in Höhe von 960 Mio. Euro bekannt. Das Darlehen, das von der Deutschen Hypothekbank als Konsortialführer sowie der Berlin Hyp AG, der HSH Nordbank, der Helaba und der pbb Deutsche Pfandbriefbank gezeichnet wurde, löst die bisherigen Finanzierungen für das Commercial Portfolio vorzeitig ab.

Die Laufzeit der neuen Finanzierungsvereinbarung über 960 Mio. Euro beträgt sieben Jahre. Der Zinssatz der Bankdarlehen im Commercial Portfolio sinkt gegenüber den alten Konditionen um 170 Basispunkte auf rund 1,7%. Die Tilgungsrate reduziert sich deutlich von rund 3% auf 1% p.a. Die sehr vorteilhaften Konditionen und langfristig hohen Einsparungen durch die neue Finanzierung gaben den Ausschlag, eine einmalige besondere Belastung des Jahresergebnisses in Kauf zu nehmen

Der negative Zinssaldo von -116,4 Mio. Euro hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 48% verschlechtert. Hierfür ist der Einmaleffekt aus der Refinanzierung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG verantwortlich. Insgesamt sind Einmalaufwendungen von 56,3 Mio. Euro angefallen, die mit 8,9 Mio. Euro in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und mit 47,4 Mio. Euro im Zinsaufwand ausgewiesen sind.

➤ Jahresergebnis durch Einmaleffekt aus Refinanzierung negativ

Innerhalb der Erträge aus assoziierten Unternehmen wirkte sich die Einlage einer Beteiligung mit einem Ertrag von 18,5 Mio. Euro positiv aus. Daneben sind in den Ergebnissen aus assoziierten Unternehmen die Ergebnisbeiträge der GEG-Gruppe erfasst. Die Steuern von Einkommen und vom Ertrag sind im Wesentlichen geprägt durch den Rückgang von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge. In den sonstigen Steuern von 6,7 Mio. Euro sind periodenfremde Aufwendungen aus Betriebsprüfungen berücksichtigt.

Aufgrund der Einmaleffekte aus der Refinanzierung haben wir das Geschäftsjahr mit einem Gruppenjahresfehlbetrag von 46,9 Mio. Euro (Vorjahr Jahresüberschuss: 9,6 Mio. Euro) abgeschlossen. Das um die Einmaleffekte aus der Refinanzierung bereinigte Gruppenergebnis liegt mit 9,4 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres. Vom Jahresergebnis entfallen -41,3 Mio. Euro (2015: +8,3 Mio. Euro) auf Minderheitsaktionäre und -5,6 Mio. Euro (2015: +1,3 Mio. Euro) auf die Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA. Das bereinigte Jahresergebnis für Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA beträgt 7,2 Mio. Euro.

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 entsprechenden Freiheitsgrad erlauben. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Financial Covenants sind marktüblich und legen eine Einhaltung finanzieller Kennzahlen, wie beispielsweise die Eigenkapitalquote, den Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio, ICR), den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) oder den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value), fest.

➔ Bilanzsumme reduziert

Die Bilanzsumme reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 147,9 Mio. Euro (-5%) auf 2.842,7 Mio. Euro. Die erfolgreichen Verkäufe sowohl im Commercial Portfolio als auch bei den Co-Investments, die wir 2016 zur Optimierung unserer Finanz- und Portfoliostrukturen vorgenommen haben, und die damit verbundene Rückführung von Darlehen finden ihren Niederschlag in der Vermögenslage. Gegenläufig wirkten sich die Mittelaufnahmen im Rahmen der für neue Fondsprodukte erworbenen Immobilien sowohl in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten als auch in den sonstigen Verbindlichkeiten aus. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio reduzierte sich um 3%. Der zum Vorjahr vergleichsweise geringe Rückgang ist insbesondere durch in 2016 durchgeführte Ankäufe von Immobilien zurückzuführen, die bis zur Auflage von neuen Fondsprodukten im Anlagevermögen der Gruppe ausgewiesen werden. Unsere Co-Investments erhöhten sich um 42%, was insbesondere an der in 2016 aufgestockten Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG liegt. Unsere Guthaben bei Kreditinstituten sind mit 176,2 Mio. Euro insbesondere investitionsbedingt um 48,4 Mio. Euro geringer als im Vorjahr.

Aufgrund der Baufortschritte im Berichtsjahr sowie der Fertigstellung von Teilprojekten in unseren Projektentwicklungen „MainTor“ sowie der Fertigstellung von „Opera Offices NEO“ im dritten Quartal 2016 sind einerseits die Vorräte und andererseits die erhaltenen Anzahlungen gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Ausleihungen sowie die Forderungen an nahestehende Unternehmen und Beteiligungsunternehmen verringerten sich um 4,0 Mio. Euro auf 35,2 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen stiegen aufgrund von

Darlehensaufnahmen um 38,0 Mio. Euro. Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 60,5 Mio. Euro erhöht, was im Wesentlichen auf die Einmalaufwendungen im Rahmen der Refinanzierung des Commercial Portfolios zurückzuführen ist.

➔ Eigenkapitalquote aufgrund Einmaleffekten der Refinanzierung verringert

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr um 77,0 Mio. Euro (10,6%) verringert. Dies liegt insbesondere an den Einmalaufwendungen aus der Refinanzierung des Commercial Portfolios in 2016.

Das den Aktionären der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich einerseits durch die Dividendenzahlung und andererseits durch den zugeordneten Jahresfehlbetrag um 9,4 Mio. Euro auf 122,7 Mio. Euro verringert. Aufgrund ihrer Langfristigkeit und der Wandlungsoption betrachten wir langfristige Wandeldarlehen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA in Höhe von 42,6 Mio. Euro (2015: 38,5 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 165,3 Mio. Euro gegenüber 170,6 Mio. Euro im Vorjahr. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 23% (2015: 24%) leicht gesunken. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote ist ebenso auf 24% (2015: 26%) geringfügig gesunken.

➔ Finanzierungsvolumen von 1.981 Mio. Euro realisiert

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments hat die DIC Asset 2016 ein Finanzierungsvolumen von rund 1.301 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr ein Finanzierungsvolumen von rund 670 Mio. Euro neu arrangiert worden war. Neben den rund 1.246 Mio. Euro für Finanzierungen im Commercial Portfolio entfallen rund 55 Mio. Euro auf Ankäufe für unsere Fonds.

Im Rahmen der in 2016 getätigten Investitionen hat die GEG Finanzierungen in Höhe von rund 680 Mio. Euro getätigt.

Darüber hinaus haben wir Darlehen in Höhe von 16,4 Mio. Euro planmäßig zurückgeführt.

Die bilanziellen Finanzschulden einschließlich Verbindlichkeiten aus Wandeldarlehen lagen per 31.12.2016 nach Aufnahmen, Rückführungen und Refinanzierung mit 1.675,4 Mio. Euro um 4,9 Mio. Euro geringfügig über dem Vorjahr.

➤ Cashflow durch hohe Investitionen geprägt

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit beträgt 52,0 Mio. Euro (2015: 87,5 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Mieterträgen aufgrund des hohen Verkaufsvolumens in 2015 und 2016.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beträgt -180,5 Mio. Euro (2015 Mittelzufluss: 184,4 Mio. Euro) und ist im Wesentlichen geprägt durch die Investitionen in Immobilien, insbesondere für die geplanten neuen Fondsprodukte, sowie der Investitionen in unser Fondsgeschäft und der Erhöhung unserer Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG. Die Mittelzuflüsse aus Verkäufen, Darlehensrückführungen von Beteiligungsunternehmen sowie aus Projektentwicklungen (+212,4 Mio. Euro) wurden durch die Investitionen in Immobilien, in den Fondsbereich und Projektentwicklungen (-392,9 Mio. Euro) überkompensiert.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von +80,1 Mio. Euro (2015 Mittelabfluss: -240,4 Mio. Euro) ist im Wesentlichen geprägt durch die Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit der Investition in Immobilien für künftige Fondsprodukte. Die Mittelabflüsse aufgrund von Zins- und Dividendenzahlungen und Rückzahlungen von Darlehen wurden durch die Mittelzuflüsse aufgrund der Aufnahme von Darlehen überkompensiert. Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit konnten nicht durch die Mittelzuflüsse aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit gedeckt werden. Hieraus resultiert ein Nettoabfluss an Finanzmitteln von 48,4 Mio. Euro (Vorjahr Mittelzufluss: 31,5 Mio. Euro).

ÜBERBLICK BILANZ

in TEUR	2016	2015
Anlagevermögen	2.293,2	2.302,0
Umlaufvermögen	502,8	633,7
RAP und latente Steuern	46,7	54,9
	2.842,7	2.990,6
Wirtschaftliches Eigenkapital*	690,7	763,6
Langfristiges Fremdkapital	1.602,8	1.642,6
Kurzfristiges Fremdkapital	549,2	584,4
	2.842,7	2.990,6
Eigenkapitalquote*	24,3 %	25,5 %
Verschuldungsgrad*	75,7 %	74,5 %

*Langfristige Wandeldarlehen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet

NACHTRAGSBERICHT

Anfang Februar 2017 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang und somit der Zugang für eine im November 2016 notariell beurkundete Immobilie für das Commercial Portfolio statt.

Ebenso wurde im Rahmen unseres Verkaufsprogramms für eine Immobilie aus dem Commercial Portfolio im Januar 2017 die Beurkundung durchgeführt. Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ist voraussichtlich Ende März 2017.

Im Januar 2017 wurden die Mittelzu- und -abflüsse im Rahmen der Ende 2016 vereinbarten Refinanzierung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG realisiert.

Ende März wurde der Kaufvertrag für eine Immobilie für den vierten Bürofonds unterschrieben. Der Übergang in den Fonds soll Ende März 2017 stattfinden.

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.“

DAS RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DIG-GRUPPE

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

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

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

Das Risikomanagementsystem (RMS) erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche des Unternehmens und seine Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Als Risiken werden strategische sowie operative Faktoren, Ereignisse und Handlungen betrachtet, die wesentlichen Einfluss auf die Existenz und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens haben. Auch externe Faktoren, wie die Wettbewerbssituation, die demografische Entwicklung und andere, die das Erreichen der Unternehmensziele gefährden könnten, werden untersucht. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert sowie Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Struktur des Risikomanagementsystems

> Risikofrüherkennungssystem

Das 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 Controlling ergänzt, geprüft und zusammengefasst der Unternehmensleitung berichtet.

> Risikoidentifikation

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

> Risikoanalyse und -kommunikation

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

stand 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.

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

Externe, prozessunabhängige Prüfungsmaßnahmen für das interne Überwachungssystem werden vor allem durch den Vorstand und den Aufsichtsrat (inklusive dem Prüfungsausschuss auf Ebene der DIC Asset AG) sowie den Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung erbracht.

IT-Einsatz

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

Im Rahmen der Notfallplanung für den IT-Bereich werden ebenfalls die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden SLA (Service-Level-Agreements) formuliert und mit den wichtigsten IT-Dienstleistern abgeglichen. Dazu gehört auch, die Anforderungen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zur IT-Notfallvorsorge mit dem Leistungsspektrum und Ressourcen der externen Dienstleister zu koordinieren.

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

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

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 Unternehmen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-Systemen. Ergänzend kommt für die Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Verbuchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist.

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

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

Einschränkende Hinweise

Auch erprobte und etablierte Systeme wie das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem der 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 Rechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Kontrollrisiko.

EINZELRISIKEN UND CHANCEN

Externes Umfeld

- > Gesamtwirtschaft
- > Immobilienbranche
- > Regulatorische und politische Veränderungen
- > Recht

Finanzen

- > Zinsen
- > Finanzierung und Liquidität
- > Bewertung

Strategie

- > Portfoliomanagement
- > Fonds/Landmark-Core-Immobilien
- > Investitionen in 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 2017 für Deutschland wieder ein moderates Wirtschaftswachstum, das vor allem aufgrund von Kalendereffekten etwas schwächer ausfallen dürfte als 2016. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich – mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen. Der private Konsum bleibt der Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft, auch wenn die insbesondere durch steigende Energiepreise anziehende Inflation die Entwicklung der Realeinkommen belastet. Und auch der Bausektor wird, gestützt durch den regen Wohnungsbau und den öffentlichen Bau, mit verminderter Kraft weiter expandieren.

Dem positiven Binnenklima stehen allerdings zahlreiche Unwägbarkeiten gegenüber. Zwar hellte sich die Lage der Weltwirtschaft zuletzt – auch aufgrund steigender Öl- und Rohstoffpreise – etwas auf, was einen positiven Effekt auf den deutschen Außenhandel haben dürfte. Dagegen ist nicht absehbar, in welche Richtung sich die Brexit-Verhandlungen entwickeln und ob es zu Beeinträchtigungen für die Wirtschaft in der EU und Großbritannien kommt. Zudem bleibt die politische Unsicherheit in Europa hoch – im kommenden Jahr stehen richtungsweisende Wahlen in Frankreich, den Niederlanden und in Deutschland an, die die aufkommenden Desintegrationstendenzen verstärken könnten. Global könnten aufflammende protektionistische Tendenzen die Weltwirtschaft beeinträchtigen.

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

Die Immobilienbranche zählt zu einem der vielfältigsten Wirtschaftszweige in der modernen Volkswirtschaft. Neben der Immobilienbewirtschaftung gehören auch das Baugewerbe sowie die mit dem Immobilienvermögen und der -finanzierung verbundenen Tätigkeiten dazu. Jedwede Phase des Lebenszyklus „Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung, Verwaltung“ sowie der An- und Verkauf von Immobilien ist mit Risiken und Chancen behaftet.

Im Vermietungsmarkt können ein Flächenüberangebot oder eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung zu Preisdruck, 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.

Aufgrund der stabilen ökonomischen Fundamentaldaten hat sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zu einem auch bei ausländischen Investoren attraktiven Investmentmarkt entwickelt. In Kombination mit niedrigen Finanzierungskonditionen und unattraktiven Anlagealternativen führt das zu einer zunehmenden Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite insbesondere an A-Standorten. Im Jahr 2016 lagen dort die Spitzenrenditen von Büroimmobilien erstmals unterhalb der Marke von 4%.

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

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

Standorten auszugleichen. Die Mietrenditen in den A-Lagen der B-Städte liegen aktuell deutlich über den Mietrenditen von A-Lagen in A-Städten, so dass wir durch unsere breite regionale Vernetzung hier weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten finden.

Wir gehen auch für 2017 davon aus, dass der Vermietungsmarkt stabil bleibt. Fertigstellungen kommen mit hoher Vorvermietungsquote auf den Markt, und angesichts der starken Nachfrage bei rückläufigem Angebot sollte es nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen und Objekten mit entsprechendem Preisverfall kommen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2017 auf Verkäuferseite aufgrund der anhaltend hohen Dynamik und Nachfrage eher Chancen als Risiken und auf Käuferseite aufgrund unserer breiten und lokalen Vernetzung weiterhin adäquate Chancen.

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. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen eine gewisse Vorlaufzeit, die eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise können solche Veränderungen allerdings rasch geschehen und so die Anpassung erschweren.

Im Jahr 2017 stehen in Deutschland Bundestagswahlen an. Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse verbunden mit der zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem – weltweit zu befürchtenden – möglichen Trend zu mehr Protektionismus könnten negative Auswirkung auf die deutsche Wirtschaft haben.

Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutschland in der Vergangenheit als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen und damit wenig Potenzial für plötzliche, unmoderierte Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung geboten.

Für das Geschäftsjahr 2017 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. Neben den Aktivprozessen beziehen sich die Rechtsstreitigkeiten auch auf Risiken mit Bauunternehmen und Lieferanten im Zusammenhang mit unseren Projektentwicklungen, für die ausreichend bilanzielle Vorsorge getroffen wurde.

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

Finanzen

> Zinsen

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

Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen setzten wir derivative Finanzinstrumente ein. Per 31.12.2016 sind 87 % (VJ: 89%) des Finanzierungsvolumens des DIC Asset Teilkonzerns gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem Aufwand von 0,1 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Veränderungen des Zinsniveaus wirkten sich über die Finanzinstrumente bis zum 31.12.2016 vor allem bilanzwirksam und eigenkapitalmindernd aus. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 3,4% zum 31.12.2016 (VJ: 3,4%). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

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.

Im Dezember 2016 haben wir diese Chance ergriffen und das Commercial Portfolio der DIC Asset AG durch den Abschluss eines Kreditvertrages in Höhe von 960 Mio. Euro mit einer Laufzeit von 7 Jahren refinanziert. Wir konnten mit dieser Transaktion die Finanzierungskosten um 170 Basispunkte auf rund 1,7% senken und die mittlere Laufzeit unserer Finanzschulden auf 5,9 Jahre erhöhen. Durch die sich daraus ergebende hohe Planungssicherheit in unserer Businessplanung ist das Zinsrisiko für das Unternehmen deutlich gesunken.

Wir erwarten für 2017 leicht steigende Zinsen auf niedrigem Niveau, welches die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte aufgrund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen.

> Finanzierung und Liquidität

Das enge Zusammenspiel von Finanz- und Realwirtschaft wird besonders in der Immobilienbranche sichtbar. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Baumaßnahmen, Reparaturen, Modernisierungen und der Kauf von Immobilien meist sehr kapitalintensiv sind und somit zu deren Finanzierung Fremdkapital benötigt wird.

Die Nachwirkungen der letzten Finanzkrise haben dazu geführt, dass einige Immobilienfinanzierer ihr Neugeschäft eingestellt haben oder in ihren Kreditanforderungen restriktivere Risikoparameter zu Grunde legen. Jedoch führen die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB 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.

Am 14. Dezember 2016 gab die DIC Asset AG die Unterzeichnung eines Kreditvertrags in Höhe von 960 Mio. Euro bekannt. Das Darlehen, das von der Deutschen Hypothekenbank als

Konsortialführer sowie der Berlin Hyp AG, der HSH Nordbank, der Helaba und der pbb Deutsche Pfandbriefbank gezeichnet wurde, löst die bisherigen Finanzierungen für das Commercial Portfolio vorzeitig ab. Die bestehenden Alt-Finanzierungen wurden somit im Januar 2017 nahezu vollständig abgelöst und bestehende Darlehenskonditionierungen und Zinssicherungsvereinbarungen in Bezug auf die refinanzierten Altdarlehen aufgelöst. Der Abschluss der Transaktion trägt erheblich zur Stärkung der zukünftigen Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG und somit der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe bei.

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

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

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

Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, alle Covenants wurden eingehalten. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu definierten 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 aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Dieses Risiko wird 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 sicherstellen zu können. 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.

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 gering ein.

> Bewertung

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

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte im Commercial Portfolio um 27,5 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 72,5 Mio. Euro. Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

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 2017 mit einer geringen bis mittel-hohen 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 aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

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

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2017 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

> Fonds/Landmark-Core-Immobilien

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe konzipiert Fonds und Anlagestrukturen für institutionelle Investoren über ihre Beteiligungen an der DIC Asset AG und der GEG German Estate Group.

Die DIC Asset AG ist an den Fonds mit 4,6% bis 10% als Co-Investor beteiligt; die Beteiligung der GEG an Club-Deals liegt in der Regel bei 1,5% bis 5%. Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge. Zusätzlich generiert das Geschäftsfeld regelmäßige Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei Transaktionen.

Chancen und Risiken aus diesem Geschäftsfeld bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen der verwalteten Vermögen sowie von der Transaktions-tätigkeit abhängig sind. Das Volumen des verwalteten Vermögens kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden.

Ein weiteres Risiko könnte das Leiden unsere Reputation als Anbieter von institutionellen Anlageprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Produkten gefährden könnte. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir jeweils mit einem signifikanten Eigenkapitalanteil beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

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

Seit 2010 hat die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe insgesamt vier Fonds aufgelegt: den Retailfonds „DIC HighStreet Balance“, die Bürofonds „DIC Office Balance I“ und „DIC Office Balance II“ sowie – mit Wirkung zum 1. Januar 2016 – den Bürofonds „DIC Office Balance III“. Im Laufe des Geschäftsjahres 2016 erhöhte sich durch Ankäufe das Fondsvolumen auf aktuell rund

1,2 Mrd. Euro. Für das Jahr 2017 sind weitere Fondsprodukte in Vorbereitung. Die „Assets under Management“ der GEG betragen per Ende 2016 unter Einbeziehung der Dienstleistungsverträge rund 1,7 Mrd. Euro.

Aufgrund unserer Expertise und guten Kundenbindungen und auf Basis der laufenden und geplanten Fondsaktivitäten auf Ebene der DIC Asset AG und der von der GEG zu betreuenden Investments in 2017 erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken aus dem Fondsgeschäft/Landmark-Core-Immobilien als gering.

> Investitionen in Projektentwicklungen

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

Um die Risiken aus den Projektentwicklungen weiter zu minimieren, konzentrieren wir uns auf Ebene der DIC Asset AG verstärkt auf Repositionierung innerhalb unseres Bestandsportfolios.

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

Das Projektentwicklungsrisiko konnte im Geschäftsjahr 2016 signifikant reduziert werden. Die Projektentwicklung „Opera Offices NEO“ in Hamburg konnte 2016 mit dem Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im September 2016 an den Käufer Berenberg Bank erfolgreich abgeschlossen werden.

Damit verfolgen wir derzeit mit dem MainTor-Projekt in Frankfurt nur noch eine größere Projektentwicklung mit einem Gesamtvolumen von rund 800 Mio. Euro. Die Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe hält einen Anteil von 70% an diesem Projekt.

Alle sechs Bauabschnitte des „MainTor“-Projekts wurden vorab verkauft und vermarktet. In 2016 erfolgte die Fertigstellung des Teilprojekts „Panorama“, damit sind inzwischen fünf der sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Endinvestoren übergeben. Zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde der Rohbau des letzten Bauabschnitts „WINX-Tower“ fertiggestellt, bis 2018 soll dann das gesamte MainTor-Quartier in Betrieb genommen sein. Im Oktober 2016 konnte ein langfristiger Mietvertrag im WINX-Tower mit der Anwaltskanzlei DLA Piper über die obersten sechs Etagen mit insgesamt rund 5.400 m² Bürofläche abgeschlossen werden. Damit ist der Büroturm bereits über ein Jahr vor der Fertigstellung zu mehr als 75% vermietet, der Vermietungsstand des gesamten MainTor-Areals stieg auf über 90%.

Im Joint-Venture-Bereich ist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (inklusive DIC Asset AG) zu 50% am Projekt „Junges Quartier Obersending“ beteiligt. Das bundesweit einzigartige Migrations- und Integrationsprojekt mit einem Investitionsvolumen von über 140 Mio. Euro auf einem ehemaligen Siemens-Campus in München ist aufgrund eines langfristigen Mietvertrages durch die Stadt München angemietet; die Projektsteuerung der Entwicklungsmaßnahme erfolgt durch die GEG.

Da die auf die Projektlaufzeit abgestimmten Finanzierungen für alle in Realisierung befindlichen Entwicklungsprojekte abgeschlossen sind, bestehen Restrisiken bei den Projektentwicklungen vor allem noch in den Baumaßnahmen von sich in Planung bzw. im Bau befindlichen Abschnitten sowie in der weiteren Vermietung.

Neue Entwicklungsprojekte werden über die GEG betreut, wobei die Investitionsmittel hierbei im Wesentlichen von institutionellen Investoren gestellt werden.

An den führenden deutschen Immobilienstandorten initiiert und strukturiert die GEG Investments in Projektentwicklungen. Hierbei liegt der Fokus auf einer zeitgemäßen, hochwertigen und nachgefragten Architektur mit hoher Flächen- und Kosteneffizienz. Wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Offices, Einzelhandel und anspruchsvollen Wohnprojekten mit signifikantem Vermarktungspotenzial. Erklärtes Ziel bei Projektentwicklungen ist der Verkauf nach erfolgreicher Wertschöpfung.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen startet die GEG – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung in der Regel erst nach entsprechender Vorvermarktung. Eine geeignete Vorvermarktung kann dabei durch eine weitgehende Vorvermietung oder auch durch einen Verkauf vor Baustart (Forward- Deal) erfolgen. Die GEG geht dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen ein und implementiert von Beginn an ein enges Projekt- und Kostencontrolling. Hierbei werden regelmäßige Abweichungsanalysen zwischen den tatsächlich angefallen und noch zu erwarteten Kosten und den budgetierten Kosten vorgenommen. Auf der Ertragsseite werden die allgemeinen Marktentwicklungen sowie der Projekt- und Vermarktungsfortschritt fortlaufend analysiert. Bei wesentlichen Abweichungen auf der Kostenseite werden geeignete Gegenmaßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung des Risikos zwischen Projekt und Unternehmensleitung evaluiert und umgesetzt. Gleiches gilt für neu identifizierte Risiken.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2017 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

> An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2017 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“), halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2017 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.

Die GEG German Estate Group plant mit einem Akquisitionsvolumen von rund 500 bis 700 Mio. Euro in allen Segmenten. 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, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2017 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 aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir in unserem Commercial Portfolio eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2016 entfallen rund 42 % 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 Metro AG, Freie und Hansestadt Hamburg und Hessische Landesregierung hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5 % am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2017 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 10,7 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 11,5 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 2017 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 10,7 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 1,1 Mio. Euro führen.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform 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 2017 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 Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Assetmanagement dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

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

> IT

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in ein externes Rechenzentrum gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um rasch Störungen beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten 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. Die IT-Ausstattung und -Schnittstellen werden regelmäßig überprüft sowie bedarfsabhängig modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Im Geschäftsjahr wurde das interne Rechenzentrum zu einem externen Provider verlagert und dadurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert.

Aufgrund 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 RISIKO- UND CHANCENSITUATION

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden im Bereich Finanzen und Controlling die Einzelrisiken und Chancen zu einer Gesamtrisikountersicht 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 2016 eine deutliche Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- **Projektentwicklungsrisiken:** Durch den erfolgreichen Abschluss der Projektentwicklung „Opera Offices NEO“ in Hamburg in 2016 ist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe nur noch an einer größeren Projektentwicklung mehrheitlich beteiligt. Bei der großvolumigen Projektentwicklung „MainTor“ sind durch den BNL-Übergang von zwei weiteren Teilprojekten in 2016 bereits fünf von sechs Bauabschnitten an die Endinvestoren übergeben, das letzte Teilprojekt „WINX“ schreitet planmäßig voran und wird voraussichtlich Mitte 2018 abgeschlossen sein. Das Migrations- und Integrationsprojekt „Junges Quartier Obersendling“ ist bereits vor Baustart langfristig an die Stadt München vermietet.
- **Strategierisiken:** Mit dem sich abzeichnenden erfolgreichen Abschluss der großen Projektentwicklungen sowie dem sukzessiven Abbau von Joint Ventures aus dem Segment Co-Investments durch Verkauf verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie der DIC Asset AG weiter auf risikoärmere Geschäftsfelder. Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentriert sich die DIC Asset AG auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das signifikant wachsende Fondsgeschäft.
- **Finanzierungsrisiken:** Durch die Refinanzierung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG im Dezember 2016 und die damit erreichte deutliche Absenkung der Finanzierungskosten, der Erhöhung der Laufzeit unserer Finanzschulden sowie mit den zukünftig steigenden Cashflows aus dem geringeren Kapitaldienst haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig gesenkt.
- **Mietausfallrisiken:** Zahlreiche Vertragsabschlüsse mit bestehenden und neuen Mietern führten 2016 zu einer weiteren Stärkung der Mieterbasis und positiven Wachstum unserer Mieteinnahmen like-for-like.

Durch die gemeinsam mit dem Finanzinvestor KKR im Jahr 2015 gestartete Immobilienmanagement-Plattform GEG German Estate Group AG haben wir unser Leistungsspektrum zur Nutzung unserer Immobilienexpertise erweitert und uns neue Geschäftsfelder erschlossen. Hierdurch ergeben sich neue Geschäftschancen und eine Risikodiversifizierung unseres Geschäfts.

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

Allerdings nehmen weltweit die Unsicherheiten zu. Mit dem Brexit-Referendum, der US-Präsidentenwahl und der gescheiterten Verfassungsreform in Italien hat sich die globale politische Landschaft verändert, mögliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und Deutschland sind derzeit noch nicht absehbar. Weitere Unsicherheiten ergeben sich aus anstehenden richtungsweisenden Wahlen innerhalb der EU, durch die es zu einer zunehmenden politischen und wirtschaftlichen Desintegration in Europa kommen könnte.

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 aufgrund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2016

Die zu Jahresbeginn für unsere Leistungsindikatoren prognostizierten Ziele haben wir alle erreicht und größtenteils übertroffen.

Im Geschäftsjahr 2016 konnten durch erfolgreiche Vermietungsarbeit die prognostizierten Mieteinnahmen übertroffen werden. Im Juli 2016 erwarb die DIC Asset AG Immobilien im Volumen von 220 Mio. Euro, die auch für neue Fondsprodukte genutzt werden können. Bis zum operativen Start der Fonds werden diese von der DIC Asset AG zwischenverwaltet und trugen so zusätzlich zum Ergebnis bei. Zudem erfolgte der BNL-Übergang bei Verkäufen aus dem Commercial Portfolio später als geplant, so dass Mieterlöse länger vereinnahmt wurden als ursprünglich prognostiziert.

Die Bruttomieteinnahmen in Höhe von rund 111 Mio. Euro lagen somit zum Jahresende 2016 am oberen Ende unserer im September 2016 auf 109–111 Mio. Euro angehobenen Prognosespanne. Zu Jahresbeginn 2016 wurden Mieteinnahmen von rund 100 Mio. Euro erwartet.

Folglich belief sich der FFO für das Geschäftsjahr 2016 auf 47,0 Mio. Euro und lag damit am oberen Ende der ebenfalls im September 2016 von ursprünglich 43–45 Mio. Euro auf 46–47 Mio. Euro angehobenen Prognosespanne.

Dank unserer deutschlandweit agierenden leistungsfähigen Immobilienmanagement-Plattform sind wir jederzeit in der Lage, Opportunitäten auf den Immobilienmärkten zu erkennen und zu ergreifen. Mit einem Ankaufsvolumen von rund 520 Mio. Euro übertrafen wir auch unsere im August von ursprünglich 400–450 Mio. Euro auf 500 Mio. Euro erhöhte Prognose. Das Fondsgeschäft bleibt damit wie prognostiziert auf einem kräftigen Wachstumskurs.

Mit einem Verkaufsvolumen von rund 108 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio haben wir ebenfalls unsere Prognosespanne von 80–100 Mio. Euro übertroffen. Zusätzlich haben wir Immobilien im Volumen von rund 93 Mio. Euro aus unseren Co-Investments verkaufen können und damit unsere Joint Venture-Investments wie geplant weiter abgebaut. Die erzielten Verkaufspreise lagen im Durchschnitt rund 11 Prozent über dem zuletzt festgestellten Marktwert.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die GEG-Gruppe ihre strategischen Ziele zum weiteren Auf- und Ausbau des Unternehmens vorzeitig erreicht. Die prognostizierten Leistungsindikatoren für das Jahr 2016 wurden deutlich über Plan erfüllt.

Nach einem zufriedenstellenden Start konnte das Transaktionsvolumen von 200 Mio. Euro im Gründungsjahr 2015 trotz zunehmend kompetitiver Marktlage in 2016 auf 700 Mio. Euro gesteigert werden. Geplant war ein Ankaufsvolumen von 600 Mio. Euro, was bedingt durch vorteilhafte Transaktionsmöglichkeiten übertroffen wurde.

Gesamtaussage 2017

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2017 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe.

Auf Ebene der DIC Asset AG planen wir unser Bestandsportfolio 2017 weiter zu optimieren, den Fondsbereich erneut deutlich auszubauen und über das damit einhergehende Asset- und Propertymanagement die Ertragskraft weiter zu stärken.

Unser direkt gehaltenes Commercial Portfolio wollen wir 2017 durch aktives Assetmanagement und durch selektive Transaktionen optimieren. Neben gezielten Verkäufen unter Ausnutzung des gegenwärtigen Marktumfelds sollen dabei auch ergänzende Ankäufe die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Portfolios weiter stärken.

Im Fondsgeschäft planen wir erneut mit einem deutlichen Wachstum der Assets unter Management. Damit erwarten wir, signifikante Ergebnisbeiträge für das zukünftige Geschäftsergebnis der DIC Asset AG erwirtschaften zu können.

Das Gesamtergebnis in 2017 wird durch Immobilienverkäufe aus dem gesamten betreuten Portfolio, laufende Erträge aus dem Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) und das weitere Wachstum des Fondsgeschäfts geprägt sein.

Die Erfolge der GEG-Gruppe im abgeschlossenen Geschäftsjahr sind das operative und strategische Fundament für das weitere angestrebte Wachstum im Geschäftsjahr 2017. So plant die GEG-Gruppe mit einem Akquisitionsvolumen von mindestens 500 Mio. Euro in allen Geschäftsfeldern und strebt ein EBITDA von 9,0 bis 10,5 Mio. Euro an.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2017

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

Die deutsche Wirtschaft ist 2016 in einem weltwirtschaftlich schwierigen Umfeld weiter auf Wachstumskurs geblieben. Gestützt auf einen stabilen Arbeitsmarkt und kräftigen Konsum lag das Bruttoinlandsprodukt um 1,9% höher als im Vorjahr (2015: 1,7%).

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres deutlich verbessert, sowohl die Einschätzungen zur aktuellen Lage als auch die Geschäftserwartungen werden positiver beurteilt als vor Jahresfrist. Bis Dezember 2016 stieg der ifo Geschäftsklimaindex, nach kurzer Irritation im Nachgang zum Brexit-Votum, auf 111,0 Punkte und damit den höchsten Stand seit Februar 2012. Insbesondere das Bauhauptgewerbe beurteilte die aktuelle Geschäftslage so gut wie noch nie seit der Wiedervereinigung.

Die deutsche Wirtschaft kann weiterhin mit günstigen Rahmenbedingungen rechnen. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich – mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen. Die staatlichen und privaten Konsumausgaben bleiben Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft, auch wenn die anziehende Inflation die Entwicklung der Realeinkommen belastet. Die Geldpolitik wirkt weiter expansiv mit vorteilhaften Finanzierungsbedingungen für neue Unternehmens- und Bauinvestitionen.

Allerdings bleiben diverse Unsicherheiten in Bezug auf die Wirtschaftsaussichten bestehen. Die Hinterlassenschaften der Finanzkrise – hohe Schuldenstände und Konsolidierungsbedarf – sind weiter präsent. Auch die anhaltenden geopolitischen Spannungen stellen Abwärtsrisiken dar. Nach den Präsidentschaftswahlen im November 2016 ist die zukünftige Ausrichtung der US-amerikanischen Wirtschaftspolitik noch unklar, mit möglichen Risiken für den Außenhandel. Die politische Unsicherheit in Europa ist mit bevorstehenden Wahlen in Frankreich, den Niederlanden und in Deutschland hoch, zudem sind das Brexit-Votum und die anhaltende Flüchtlingsproblematik für die EU zu einer Belastungsprobe mit ungewissem Ausgang geworden.

Wir erwarten 2017 für Deutschland ein moderates Wirtschaftswachstum von 1,4%, das vor allem aufgrund von Kalendereffekten etwas schwächer ausfallen dürfte als 2016 (1,9%).

Einschätzung der Branchenentwicklung

Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir neben den Indikatoren aus unserem eigenen Geschäft auch veröffentlichte Analysen der renommierten Maklerhäuser, vor allem CBRE, Colliers und JLL, heran.

Am Vermietungsmarkt für Büroimmobilien endete das Jahr 2016 mit einem Anstieg von 9% auf 3,9 Mio. m² im Durchschnitt der sieben Immobilienhochburgen. Dies ist ein historischer Höchstwert, mit dem der 5-Jahresdurchschnitt um 24% übertroffen wurde. Trotz eines um fast 30% über dem Vorjahreswert liegenden Fertigstellungsvolumens von rund 1,1 Mio. m² sank der Leerstand in den Top-7-Standorten weiter, zum Jahresende wurde mit einer Leerstandsquote von 5,5% erstmals die Marke von 6% unterschritten. Neben der erfolgreichen Vermietungsarbeit trugen hierzu auch zunehmende Umnutzungen von Büroflächen in Wohnen- oder Hotelnutzung bei. Mit der hohen Nachfrage und der Flächenverknappung zogen sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten an.

ERWARTETE ENTWICKLUNG DER LEISTUNGSINDIKATOREN DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

Die Analysten der Maklerhäuser erwarten für 2017 aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit eine insgesamt leicht rückläufige Entwicklung des Bürovermietungsmarktes. Das Fertigstellungsvolumen wird mit ca. 1 Mio. m² leicht unter dem Niveau von 2016 liegen – bei etwas steigendem Anteil verfügbarer Flächen. Der aggregierte Leerstand in den Top-7-Städten dürfte 2017 weiter leicht fallen. Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach den wenigen verfügbaren Top-Flächen in den Innenstädten der Top-7-Städte wird erneut mit einem Anstieg der Spitzenmieten gerechnet.

Nach sechs Anstiegen in Folge konnte der deutsche Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt in 2016 erstmals kein Wachstum mehr verzeichnen. Das Transaktionsvolumen lag 2016 bei rund 52,9 Mrd. Euro und damit rund 4% niedriger als 2015. Allerdings ist der Rückgang vor allem auf den Mangel an adäquaten Angeboten zurückzuführen.

Aufgrund der stabilen ökonomischen Fundamentaldaten ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt auch für ausländische Investoren weiterhin sehr attraktiv. In Kombination mit niedrigen Finanzierungskonditionen und unattraktiven Anlagealternativen führt das zu einer Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite. Im Jahr 2016 lagen die Spitzenrenditen von Büroimmobilien in A-Lagen mit 3,6% erstmals unterhalb der Marke von 4%.

Trotz zunehmender Kritik an der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sollten die Finanzierungsbedingungen auch weiterhin günstig bleiben. Zugleich suchen 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.

Die anhaltend guten Rahmenbedingungen weisen darauf hin, dass das Transaktionsvolumen 2017 auf ähnlich hohem Niveau wie 2016 bleiben wird. Durch die über alle Assetklassen hinweg zu beobachtenden sinkenden Renditen erwarten wir eine zunehmende Verschiebung des Fokus auf Standorte abseits der Metropolen sowie weg von Core-Objekten hin zu managementintensiveren Immobilien.

Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG

➤ Wachsende Assets under Management

Im Jahr 2017 rechnen wir mit einem signifikanten Wachstum der Assets under Management. Im Fondsgeschäft planen wir den operativen Start weiterer Fondsprodukte. In Summe rechnen wir über alle Geschäftsbereiche wie in 2016 mit einem Investitionsvolumen von rund 500 Mio. Euro. Der Großteil des Ankaufsvolumens dient dem weiteren Wachstum unseres Fondsgeschäfts.

➤ Weitere Optimierung des Commercial Portfolios

In einem weiter starken Investmentmarkt und bei dem anhaltenden Niedrigzinsklima sehen wir gute Chancen, unsere Immobilien zu passenden Gelegenheiten erfolgreich auf den Markt zu bringen. Im Fokus unserer Verkaufsbestrebungen stehen 2017 neben der Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne die weitere Optimierung des Commercial Portfolios mit gezielten Verkäufen in einem Volumen von rund 200 Mio. Euro.

➤ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2017

Auf Basis der geplanten Vermietungsleistung, der in 2016 erfolgten Verkäufe und der geplanten Transaktionsaktivitäten in 2017 rechnen wir mit Mieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 98–103 Mio. Euro nach 111 Mio. Euro in 2016. Unser operativer Aufwand wird mit dem weiteren Ausbau unserer Immobilienmanagement-Plattform insbesondere zum Management und zur Betreuung des Fondsgeschäft-Wachstums leicht steigen. Für 2017 erwarten wir nach der erfolgreichen Refinanzierung des Commercial Portfolios ein gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessertes operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 57 und 60 Mio. Euro (ca. 0,83–0,88 Euro pro Aktie).

➤ Erwartete Finanzlage 2017

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel. Die maßgeblichen Einflussfaktoren aus dem operativen Betrieb auf die Liquidität werden 2017 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Unsere Liqui-

ditätsausstattung 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 werden, soweit vorhersehbar, erfüllt.

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

Unternehmensbeteiligung GEG German Estate Group

Für das Geschäftsjahr 2017 setzt die GEG German Estate Group weiter ihren strategischen Plan zum Aufbau einer markt führenden, nicht börsennotierten Plattform für Gewerbeimmobilien in Deutschland um. Die Planung sieht ein Akquisitionsvolumen von mindestens 500 Mio. Euro über alle Geschäftsfelder vor. Ferner wird ein EBITDA in der Größenordnung von 9,0 bis 10,5 Mio. Euro sowie ein Ergebnis nach Steuern von 6,0 bis 7,5 Mio. Euro angestrebt. Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigt die GEG German Estate Group derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel. Die maßgeblichen Einflussfaktoren aus dem operativen Betrieb auf die Liquidität werden 2017 voraussichtlich die Einnahmen aus Managementgebühren der Bestandsinvestitionen und Transaktionsgebühren sowie ergebniswirksame Erlöse aus Eigenkapitalplatzierungen sein. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung werden, soweit vorhersehbar, erfüllt.

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 und kein globaler Protektionismus in der Wirtschaftspolitik auf.
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf.
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Der Brexit hat keine dramatischen Folgen für die Wirtschaft in der Eurozone.
- Die Zentralbanken halten weiter an der Politik des günstigen Geldes fest.
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken.
- Es treten keine unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen in Kraft.
- Mieteinnahmefälle 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 Prognose des Jahresüberschusses. Die genaue Höhe des Jahresüberschusses 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 2016 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016

BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2016

Aktiva in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	658	1.003
Geschäfts- oder Firmenwerte	155.180	159.536
	155.838	160.539
Sachanlagen		
Grundstücke und Gebäude	1.883.889	1.950.630
Betriebs- und Geschäftsausstattung	848	894
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.123	4.278
	1.888.860	1.955.802
Finanzanlagen		
Beteiligungen	0	9.277
Anteile an assoziierten Unternehmen	246.217	173.253
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	2.294	3.103
	248.511	185.633
UMLAUFVERMÖGEN		
Unfertige Leistungen	247.632	332.642
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.703	14.893
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	32.942	36.123
Sonstige Vermögensgegenstände	32.279	25.415
	78.924	76.431
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	176.227	224.605
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
AKTIVE LATENTE STEUERN	6.088	15.202
	40.645	39.739
	2.842.725	2.990.593

Passiva in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital	67.009	76.421
Anteile anderer Gesellschafter	525.482	593.073
	648.147	725.150
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	4.203	10.309
Sonstige Rückstellungen	95.926	35.440
	100.129	45.749
VERBINDLICHKEITEN		
Anleihe	280.285	280.285
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.238.556	1.221.828
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	221.461	438.073
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.017	5.667
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	48.816	10.845
Sonstige Verbindlichkeiten	263.687	220.415
	2.054.822	2.177.113
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
PASSIVE LATENTE STEUERN	5.157	8.943
	34.470	33.638
	2.842.725	2.990.593

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Umsatzerlöse	149.478	176.562
Bestandsveränderungen	3.276	6.909
Sonstige betriebliche Erträge	48.356	66.195
Gesamtleistung	201.110	249.666
Materialaufwand	-42.958	-49.995
Rohergebnis	158.152	199.671
Personalaufwand	-16.071	-14.893
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-41.148	-48.761
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.423	-31.820
Betriebsergebnis	58.510	104.197
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.653	1.541
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	20.258	-1.932
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-118.139	-79.994
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-37.718	23.812
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.547	-14.181
Sonstige Steuern	-6.683	-58
Gruppenfehlbetrag/-jahresüberschuss	-46.948	9.573
Gewinnanteile Minderheiten	-41.279	8.291
Gewinnanteile Gruppenaktionäre	-5.669	1.282

KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Gruppenergebnis vor Zinsen	72.844	88.025
Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien	-43.424	-45.426
Abschreibungen und Amortisation	41.148	48.761
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-42.137	-3.723
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	23.614	-108
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	52.045	87.529
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	116.428	295.315
Erwerb und Investitionen in und von Immobilien	-282.607	-32.154
Investitionen /Veräußerung in /von Beteiligungen	-63.000	-42.388
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	47.412	-7.450
Investitionen in Projektentwicklungen	-47.299	-134.059
Anzahlungen aus Projektentwicklungen	48.500	104.593
Erwerb/Veräußerung von Betriebs- und Geschäftsausstattung	45	533
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-180.521	184.390
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	0	51.500
Einzahlungen aus Darlehen	292.941	246.314
Gezahlte Zinsen	-58.673	-75.829
Rückzahlung von Darlehen	-132.741	-452.194
Einzahlungen/Entnahme Anteile Minderheiten	0	11.301
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	0	-1.435
Gezahlte Dividenden	-21.429	-20.101
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	80.098	-240.444
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-48.378	31.475
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	224.605	193.130
Finanzmittelfonds am Periodenende	176.227	224.605

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2016

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Gruppen- eigenkapital	Gruppen- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2014	46.801	8.855	77.477	133.133	591.263	724.396
Gruppenüberschuss/-fehlbetrag			1.282	1.282	8.291	9.573
Ausschüttungen 2014			-2.338	-2.338	-17.782	-20.120
Änderung Minderheiten / Konsolidierungskreis				0	11.301	11.301
Stand am 31. Dezember 2015	46.801	8.855	76.421	132.077	593.073	725.150
Gruppenüberschuss/-fehlbetrag			-5.669	-5.669	-41.279	-46.948
Ausschüttungen 2015			-3.743	-3.743	-17.685	-21.428
Änderung Minderheiten / Konsolidierungskreis				0	-8.627	-8.627
Stand am 31. Dezember 2016	46.801	8.855	67.009	122.665	525.482	648.147

ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2016 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016

I. Allgemeine Angaben

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

II. Konsolidierungskreis

Im Gruppenabschluss wurden grundsätzlich alle Unternehmen, an denen die Deutsche Immobilien Chancen die Mehrheit der Anteile besitzt, sowie die DIC Asset AG, 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 rd. 31,5% der Stimmrechte an der DIC Asset AG und es bestand im Geschäftsjahr Personalunion bzgl. des Aufsichtsratsvorsitzenden beider Gesellschaften (Deutsche Immobilien Chancen und DIC Asset AG). Hieraus ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlichen Einflussnahme, eine Beherrschung im Sinne der handelsrechtlichen Konsolidierungsvorschriften (§ 290 HGB sowie DRS 19) besteht jedoch nicht. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (inklusive DIC Asset AG) 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.

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

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

Die GEG German Estate Group AG wurde zum Jahreswechsel 2014/2015 durch die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (75%) und KKR gegründet. Die Struktur der GEG ist mittelfristig darauf angelegt, dass beide GEG-Partner jeweils 50% halten werden und somit wesentliche strategische Entscheidungen ausschließlich gemeinsam getroffen werden. Vor diesem Hintergrund fand eine Konsolidierung der GEG, ihrer Tochtergesellschaften und der DIC Strategic Investments I GbR, über die die Anteile an der GEG mittelbar 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 werden eliminiert.

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

IV. Gliederungsgrundsätze

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

V. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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 Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Ein Indikator für die Werthaltigkeit der Beteiligungs- sowie der immobilienbezogenen Geschäfts- oder Firmenwerte ist der aus dem Nettovermögenswert, Net Asset Value (NAV), abgeleitete Net Asset Value in Use. Er basiert auf den Marktwerten der von den Tochterunternehmen bzw. assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien, die jährlich von unabhängigen Gutachtern auf Basis jedes einzelnen Objekts ermittelt werden, und berücksichtigt, anders als der kurzfristig bzw. verkaufsorientierte Marktwert, den Nutzungswert der Immobilien aus Sicht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Er spiegelt die langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung 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 und der Beteiligung an der GEG behandelt die Gesellschaft die von den assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien als Kapitalanlagen. Diese werden dementsprechend mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 102,8 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. Negative Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften, die zu keiner Bewertungseinheit zusammengefasst wurden, werden unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

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

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 aus steuerlichen Verlustvorträgen.

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

VI. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Übrige immat. Vermögensgegenstände
Anschaffungskosten 01.01.	178.527	3.300
Zugänge	0	62
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten 31.12.	178.527	3.362
Abschreibungen 01.01.	18.991	2.297
Zugänge	4.356	407
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	23.347	2.704
Buchwerte 01.01.	159.536	1.003
Buchwerte 31.12.	155.180	658

Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert aus der Erstkonsolidierung der DIC Asset AG und der DIC Opportunistic GmbH.

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten 01.01.	2.092.619	2.414
Zugänge	273.998	185
Abgänge	-365.869	0
Anschaffungskosten 31.12.	2.000.748	2.599
Abschreibungen 01.01.	141.989	1.521
Zugänge	39.548	230
Abgänge	-64.678	0
Abschreibungen 31.12.	116.859	1.751
Buchwerte 01.01.	1.950.630	894
Buchwerte 31.12.	1.883.889	848

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Beteiligungen	Anteile assoziierte Unternehmen	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	9.277	173.253	3.103
Zugänge	0	63.687	0
Umgliederung	-9.277	9.277	0
Abgänge	0	0	-809
Anschaffungskosten 31.12.	0	246.217	2.294
Abschreibungen 01.01.	0	0	0
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Abschreibungen 31.12.	0	0	0
Buchwerte 01.01.	9.277	173.253	3.103
Buchwerte 31.12.	0	246.217	2.294

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 erfolgtem Verkauf Anfang des Geschäftsjahres mit einem Kapitalanteil von 10% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 23.458 TEUR, der Zeitwert 23.458 TEUR (2015: jeweils 23.205 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 1.336 TEUR (2015: 1.395 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 5% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 7.643 TEUR, der Zeitwert 7.643 TEUR (2015: jeweils 24.624 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Ausschüttungen in Höhe von 31 TEUR (2015: 1.195 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 6% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 8.721 TEUR, der Zeitwert 8.721 TEUR (2015: jeweils 5.839 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 336 TEUR (2015: 104 TEUR). Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.
- Der Fonds „DIC Office Balance III“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von rund 4,6% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 7.933 TEUR, der Zeitwert 7.933 TEUR (2015: jeweils 8.100 TEUR).

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

2. Vorräte

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

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Kautionen in Höhe von 3.982 TEUR (2015: 4.495 TEUR) sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen 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 3.000 TEUR (2015: 5.100 TEUR) („Sperrguthaben“).

4. Liquide Mittel

Das Guthaben ist zum Nennwert angesetzt. Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 4.212 TEUR über den Bilanzstichtag hinaus kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 6.088 TEUR (2015: 15.202 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 1.103 TEUR (2015: 12.888 TEUR), vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.223 TEUR (2015: 1.235 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z. B. Versicherungsprämien.

6. Eigenkapital

■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2015: 46.800.657,00 Euro), eingeteilt in 46.800.657 nennwertlose Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro.

■ Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital betrug unverändert zum Vorjahr nominal 18.271.938,59 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.

■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2015: 8.855 TEUR).

■ Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden 1.057.934,68 Euro aus der Gewinnrücklage zugunsten des Bilanzgewinns entnommen.

■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich insbesondere infolge der Ergebniszuweisung und der Dividendenzahlung von 593.073 TEUR auf 525.482 TEUR vermindert.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
Ausstehende Rechnungen	16.924	27.877
Tantieme	2.083	1.917
Abschlussprüfung	620	626
Urlaubsrückstellung	424	316
Sonstige Rückstellungen	75.875	4.704
	95.926	35.440

In den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Projektentwicklungsleistungen enthalten. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 47.392 TEUR 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	280.285	5.285	275.000	0
2015	280.285	5.285	275.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.238.556	285.108	419.918	533.530
2015	1.221.828	136.097	877.866	207.865
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	221.461	120	221.341	0
2015	438.073	262.234	175.839	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.017	2.017	0	0
2015	5.667	5.667	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	48.816	48.816	0	0
2015	10.845	10.845	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	263.687	203.069	18.051	42.567
2015	220.415	75.916	106.000	38.499
Gesamt	2.054.822	544.415	934.310	576.097
2015	2.177.113	496.044	1.434.705	246.364

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Wandeldarlehen und andere strategische Finanzierungen mit 156.517 TEUR (2015: 168.399 TEUR). Aus Wandeldarlehen in Höhe von 45.000 TEUR können 18 Millionen Aktien der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA gewandelt werden. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von 92.950 TEUR (2015: 99.200 TEUR) durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten sind durch Swap-Geschäfte mit einem Nominalvolumen von insgesamt 52.200 TEUR bis zur maximalen Restlaufzeit (31.03.2021) abgesichert. Der Marktwert der Zinssicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag beträgt -601 TEUR. Im Rahmen der

Refinanzierung des Commercial Portfolios zum Ende des Geschäftsjahres wurden die zugehörigen Swap-Geschäfte gekündigt bzw. abgelöst

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

9. Latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2016	Veränderung	Stand 31.12.2016
Aktive latente Steuern	39.739	906	40.645
Passive latente Steuern	33.638	832	34.470

VII. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
Vermietung und Verpachtung	137.534	169.048
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	11.944	7.514
	149.478	176.562

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. Erträge aus Anlageverkäufen und Kostenweiterbelastungen enthalten.

3. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus der Einbringung von nicht konsolidierten Beteiligungen von 18,5 Mio. Euro im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

VIII. Erläuterung zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds bezieht alle in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ein.

IX. Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung

Auf Ebene der Gruppenmuttergesellschaft unterliegt ein Betrag in Höhe der aktiven latenten Steuer auf Verlustvorträge von 14.200 TEUR einer Ausschüttungssperre. Demnach steht vom Bilanzgewinn in Höhe von 5.223 TEUR und den Gewinnrücklagen i.H.v. 65.000 TEUR ein Betrag von 56.023 TEUR grundsätzlich für Ausschüttungen zur Verfügung.

X. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die DIC-Gruppe hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Imtech Deutschland
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Stadt Frankfurt am Main
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Zahlungsbürgschaft	Ed. Züblin AG
Bürgschaft nach § 648 BGB	Ed. Züblin AG
Zahlungsbürgschaft	Ed. Züblin AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Deutsche Hypothekbank
Erfüllungsgarantie	Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen
Vertragserfüllungsbürgschaft	IVG Institutional Funds GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Asset Management Holding AG
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapital- verwaltungsgesellschaft mbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WINX Verwaltungs GmbH
Patronats-/Garantieerklärung	Bilfinger Hochbau GmbH
Mietbürgschaft	Grundstückgesellschaft Oper GbR
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Berliner Ärzteversorgung
Anteilskaufverpflichtung	RAG-Stiftung
Anteilskaufverpflichtung	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
Kreditbesicherungsgarantie	Bankhaus Lampe KG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Dr. Gerhard Wächter
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Deutsche Hypothekbank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG, Landesbank Hessen-Thüringen, Deutsche Pfandbriefbank AG
Garantieerklärung	Berlin Hyp AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG

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

Grund	Betrag in TEUR	DIC Gruppe anteilig in TEUR
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	105	105
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	2.481	2.481
Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	2.750
Sicherheit für Planungsleistungen MT WINX	360	360
Bauvorhaben MT WINX	7.088	7.088
Bauvorhaben MT Panorama	4.519	4.519
Bauvorhaben MT Panorama	15.333	15.333
Bauvorhaben MT Palazzi	3.350	3.350
Darlehensvertrag DIC Blue GmbH	5.000	3.595
Schuldscheindarlehensvertrag DIC Blue GmbH	12.800	9.203
Kaufvertragserfüllungen gemäß Kaufvertrag für etwaige Mängelbeseitigung bei dem Bauvorhaben MT Panorama	6.400	4.608
Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	10.000	7.200
Sicherung der mietvertraglichen Ansprüche des Mieters im Rahmen des Bauvorhabens MT Porta	1.200	864
Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	720
Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000	11.520
Garantie für sämtliche Zahlungsansprüche Opera Offices NEO	1.785	1.785
Mietbürgschaft aus Mietverhältnis	345	345
Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus Mezzanine-Darlehensvertrag mit der Diamond Holding 1 GmbH und der Diamond Holding 2 GmbH	11.050	11.050
Vorzugs Geschäftsanteile an der DIC Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000	30.000
Vorzugs Geschäftsanteile an der DIC Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000	30.000
Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen der DIC Office Balance I GmbH	20.000	20.000
Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen der DIC High Street Balance GmbH	537	537
Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus der Finanzierung des Commercial Portfolios	58.000	58.000
Darlehensvertrag DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH	2.000	2.000
Bauvorhaben Opera Offices NEO	2.300	1.150
Bauvorhaben Opera Offices NEO	1.840	920

2. Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der OPER GbR und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft ab April 2014 genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis März 2024 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich 99 TEUR netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für das Jahr 2016 finanzielle Verpflichtungen aus Investitionszusagen in Höhe von 5,5 Mio. Euro (2015: 4,5 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 168 (2015: 167) Mitarbeiter.

Portfoliomanagement, Investment, Fonds	16
Asset- und Propertymanagement	104
Konzernmanagement, Administration	48
Gesamt	168

Darüber hinaus sind bei der nicht in den Gruppenabschluss einbezogenen GEG zum Abschlussstichtag 40 Mitarbeiter beschäftigt.

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 2016 und 2015 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2016	2015
Abschlussprüfungen	529	564
Andere Bestätigungsleistungen	70	75
Sonstige Leistungen	55	100
Gesamt	654	739

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Anfang Februar 2017 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang und somit der Zugang für eine im November 2016 notariell beurkundete Immobilie für das Commercial Portfolio statt.

Ebenso wurde im Rahmen unseres Verkaufsprogramms für eine Immobilie aus dem Commercial Portfolio im Januar 2017 die Beurkundung durchgeführt. Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ist voraussichtlich Ende März 2017.

Im Januar 2017 wurden die Mittelzu- und abflüsse im Rahmen der Ende 2016 vereinbarten Refinanzierung realisiert.

Ende März wurde der Kaufvertrag für eine Immobilie für den vierten Bürofonds unterschrieben. Der Übergang in den Fonds soll Ende März 2017 stattfinden.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

7. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Glattbach, Rechtsanwalt
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (Stellvertretender Vorsitzender), Nürnberg, Unternehmer
- Herr Thomas Hartl, Managing Director Morgan Stanley, London/Großbritannien
- Herr Roland Opermann, Stuttgart, Mitglied des Vorstandes der SV Sparkassen Versicherung Holding AG (seit 25.01.2016)
- Herr Volker Pätzold, Hannover, Abteilungsleiter VGH Versicherungen
- Herr Bernd W. Schirmer, Leipzig, Unternehmer
- Herr Günter Schlatter, Köln, ehemaliges Mitglied des Vorstands RAG-Stiftung, Essen
- Herr Jan Schlüter, Düsseldorf, Abteilungsleiter, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung
- Herr Bernd Wegener, München, Hauptabteilungsleiter Versicherungskammer Bayern

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 190 TEUR (2015: 120 TEUR).

8. Vorstand

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

- Herr Thomas Grimm (CFO), Dipl.-Kaufmann, Hanau
- Herr Nicolai Kuß (CIO), Dipl.-Kaufmann, Brechen,
bis 30. November 2016

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

Frankfurt am Main, den 30. März 2017



Thomas Grimm

Einbezogene Unternehmen

Anlage 1 zum Anhang:

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2016

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	31,8
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OB III Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Lichtenfels GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF RE 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Hallbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstraße 33a GmbH, Frankfurt am Main	94,0
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,5
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC ONSITE GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC EB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC LB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	96,25

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Blue GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	50,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG	24,7
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC MSREF HMDD Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt Radolfzell GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Objekt Neu-Ulm GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Heilbronn GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	53,0
DIC Services Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (Stimmrechte)	66,7
DIC Real Estate 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	75,0
German Estate Group GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	75,0
GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main	75,0
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	75,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 2 GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Real Estate 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Real Estate 3 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0
DIC MTP GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,9
DIC Strategic Investments I GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Mezzanine GmbH, Frankfurt am Main	75,0
DIC Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	75,0
Diamond Holding 2 GmbH, Frankfurt am Main	75,0
Diamond Holding 2 II GbR, Frankfurt am Main	75,0
Diamond Holding 2 III GbR, Frankfurt am Main	75,0
GEG German Estate Group Management Holding OHG, Frankfurt am Main	75,0
GEG Development GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	75,0
Diamond Holding 1 GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	75,0
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	75,0
Diamond Interim Holding 1 GbR, Frankfurt am Main	75,0

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 2016 bis zum 31. Dezember 2016 – geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Deutschen Immobilien Chancen 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 Abschlussprüfer 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 2016 bis zum 31. Dezember 2016 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 2016 bis 31. Dezember 2016 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, den gesetzlichen Vorschriften entspricht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Gruppenabschlusses und Gruppenlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Einklang mit dem Gruppenabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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. Euro beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte.

Nürnberg, den 30. März 2017

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

Luce
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 2016 waren Schwerpunkte der Diskussionen und Beschlussfassungen vor allem die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die Umsetzung der strategischen Ziele der DIC Asset AG und der GEG German Estate Group. Darüber hinaus wurden unter anderem die Lage am Transaktionsmarkt, die Investment- 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 2016 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 2017 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2016. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. Im März 2017 wurden diese Berichte geprüft und eingehend erörtert. An der entsprechenden Sitzung nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Als Ergebnis seiner Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

Sehr herzlich bedankt sich der Aufsichtsrat bei dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete erfolgreiche Arbeit und den engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016.

Frankfurt am Main, im März 2017

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender

VORSTAND



Thomas Grimm, 47

© 03/2017

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

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main