

HINWEIS: Die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft weist darauf hin, dass es sich bei dem vorliegenden Dokument um eine elektronisch übersandte Kopie handelt. Allein die in Papierform übergebenen Unterlagen sind maßgeblich. Die elektronisch übersandte Kopie ist nur zur internen Verwendung durch die Organe des Unternehmens bestimmt, sofern nicht gesetzliche Regelungen oder Bestimmungen in der Auftragsvereinbarung eine Weitergabe oder Einsichtnahme vorsehen. Eine darüber hinausgehende Weitergabe oder Einsichtnahme ist nur nach vorheriger schriftlicher Freigabe durch die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zulässig und im Übrigen nicht gestattet.

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien Frankfurt am Main

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2023
Lagebericht
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023
und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Äußere Sulzbacher Straße 100

D-90491 Nürnberg

Telefon +49 (911) 91 93-0

Telefax +49 (911) 91 93-1900

E-Mail info@roedl.de

Internet www.roedl.de

Inhaltsverzeichnis

**LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR
BIS 31. DEZEMBER 2023**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023**

**ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023**

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Lagebericht der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zum 31.12.2023

Organisation und Geschäftstätigkeit

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

Die Deutsche Immobilien Chancen agiert in mehreren Geschäftsfeldern: Über ihre mittelbare Beteiligung an der börsennotierten Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG; im Folgenden kurz „Branicks“) investiert sie in Bestandsimmobilien, die laufende, langfristig gesicherte Mieteinnahmen erwirtschaften, und in eine Immobilienmanagement-Plattform zum weiteren Ausbau des Fonds- und Drittgeschäfts im Gewerbeimmobilienmarkt.

Die Deutsche Immobilien Chancen hat keine eigenen Mitarbeiter.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Aufgrund des Investments der Deutsche Immobilien Chancen in die Branicks Group AG spiegelt sich der Geschäftsverlauf der Branicks Group AG, vor allem hinsichtlich Existenz und Höhe einer Dividendenauszahlung der Branicks Group AG an ihre Aktionäre, im Geschäftsverlauf der Deutsche Immobilien Chancen. Insbesondere aufgrund von Abschreibungen auf Finanzanlagen wurde insgesamt ein Jahresfehlbetrag von 90,9 Mio. € erzielt (Vorjahr: Jahresüberschuss von 1,3 Mio. €).

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft schrumpft 2023 um 0,3%

Die deutsche Wirtschaft litt unter dem von zahlreichen Krisen geprägten globalen Umfeld in besonderem Maße. Nachdem die Wirtschaftsleistung in den ersten drei Quartalen des Jahres im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal nahezu stagnierte (1. Quartal: +0,1%, 2. Quartal: 0,0%, 3. Quartal: 0,0%), sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,3% gegenüber dem Vorquartal. Insgesamt stand damit im Gesamtjahr 2023 ein Rückgang um 0,3% gegenüber dem Vorjahr zu Buche. Damit war Deutschland die einzige fortgeschrittene Volkswirtschaft, die im vergangenen Jahr eine rückläufige Wirtschaftsleistung hinnehmen musste.

Robuster Arbeitsmarkt

Trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds entwickelte sich der deutsche Arbeitsmarkt im vergangenen Jahr relativ robust. Zwar nahm die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2023 um 191.000 gegenüber dem Vorjahr auf 2,6 Mio. zu, gleichzeitig stieg aber auch die Zahl der Erwerbstätigen. So waren im Jahresdurchschnitt 2023 45,9 Mio. Menschen in Deutschland erwerbstätig. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 333.000. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 überschritten worden war.

Inflation im Jahresverlauf abgeschwächt, aber weiterhin hoch

Ein wesentlicher Belastungsfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 waren die sinkenden privaten Konsumausgaben infolge der hohen Inflation. Ausgehend von einem Höchstwert von über 10% Ende des Jahres 2022 hat sich die Inflationsrate in Deutschland im Jahresverlauf 2023 zwar sukzessive zurückgebildet. Mit einem Wert von 3,7 % im Dezember 2023 lag die Teuerung aber weiterhin auf einem hohen absoluten Niveau und deutlich über dem Ziel der Europäischen Zentralbank („EZB“) von 2%. Im Jahresdurchschnitt 2023 betrug die Inflationsrate 5,9% (2022: 6,9%).

Nach sechs weiteren Zinsschritten signalisiert die EZB ein Ende der Zinserhöhungen

Angesichts des in der Eurozone weiterhin deutlich über ihrem Ziel von 2 % liegenden Preisauftriebs setzte die EZB ihre restriktive Zinspolitik im Jahr 2023 zunächst fort. Im Rahmen von insgesamt sechs Zinsschritten erhöhte die EZB ihren Hauptrefinanzierungssatz bis September 2023 auf 4,5 %. Zum Jahresende 2022 hatte der Zinssatz noch bei 2,5% gelegen. Im Rahmen der letzten Zinsanhebung im September 2023 äußerte die EZB ihre Einschätzung, dass die bisherigen Zinserhöhungen eine starke Wirkung zeigten. Auf Basis dieser Beurteilung kam die EZB zu der Auffassung, dass die Leitzinsen ein Niveau erreicht haben, das eine zeitnahe Rückkehr der Inflation auf den Zielwert ermöglichen wird. Damit signalisierte die EZB, dass bis auf Weiteres nicht mit weiteren Zinserhöhungen zu rechnen ist. Gleichzeitig machte die EZB klar, dass die Leitzinsen so lange wie notwendig auf einem restriktiven Niveau bleiben werden. Diese Einschätzung bestätigte die EZB in den darauffolgenden Sitzungen, zuletzt im Juni 2024.

Branchenentwicklung – Vermietungsmarkt im Geschäftsjahr 2023

Asset-Klasse Büro: rückläufiger Flächenumsatz, moderater Leerstand, weiter steigende Spitzenmieten

Nach Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle („JLL“) war die Entwicklung des deutschen Büro-Vermietungsmarkts im Jahr 2023 maßgeblich von der konjunkturellen Schwächephase beeinflusst. So veranschlagt JLL den Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten in Deutschland im vergangenen Jahr auf insgesamt 2,54 Mio. qm, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (3,50 Mio. qm) einem

Minus von 28 % entspricht. Dabei war an allen der Top-Standorte ein Nachfragerückgang zu verzeichnen: Während Düsseldorf (-5%) und Frankfurt (-6%) relativ am besten abschnitten, ergaben sich in Stuttgart (-49%) und der Region München (-37%) die größten Rückgänge.

Einen positiven Effekt auf die Nachfrage nach Büroflächen erkennt JLL in der nachlassenden Relevanz des Themas Homeoffice. Auf Basis einer Umfrage von JLL ergab sich eine „Return to Office-Rate“ in den sieben großen Märkten von 79% gegenüber der Zeit vor Corona. Überwiegend hat sich dabei das Modell mit drei Tagen im Büro und zwei Tagen im Homeoffice durchgesetzt.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 laut JLL rund 1,3 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt, ein Rückgang von 27% gegenüber dem Vorjahr. Die wesentlichen Belastungsfaktoren für die Neubautätigkeit waren die deutlich gestiegenen Baukosten, rückläufige Neuaufträge und vor allem die zunehmend herausfordernde Projektfinanzierung. Insbesondere die Finanzierung von spekulativen Büroprojekten war angespannt, was sich auch in dem gesunkenen Engagement von Banken reflektierte. In diesem Umfeld kam es im Berichtsjahr zu zeitlichen Verschiebungen von Fertigstellungsterminen bis hin zu Stopps von Projekten. Entsprechend sieht JLL die Baubranche und insbesondere die Projektentwickler in einer Krise, die nicht nur den Wohnungsbau, sondern auch den Gewerbeimmobilienbau betrifft.

Aufgrund der rückläufigen Fertigstellungszahlen von Büroflächen und eines nur moderaten Anstiegs der Leerstandsquoten setzte sich der Trend steigender Spitzenmieten im Jahr 2023 fort. Der JLL-Spitzenmietpreisindex lag zum Jahresende 2023 bei 275 Punkten und damit um 6,8% über dem Vorjahreswert. Dabei verzeichnete JLL Mietpreissteigerungen an allen Top-7-Standorten, die zwischen 1% in Frankfurt und 14% in Köln und München lagen. Die höchsten Spitzenmieten wurden unverändert in München erzielt. Bei den von Vermietern gewährten Mietzuschüssen registrierte JLL im Berichtsjahr keine nennenswerten Veränderungen.

Asset-Klasse Industrie und Logistik: deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr, erste Anzeichen einer Stabilisierung im Jahresverlauf

Der Flächenumsatz in den Top-8-Industrie- und -Logistikimmobilienmärkten erreichte nach Angaben von Colliers im Jahr 2023 rund 2,2 Mio. qm, ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von 33%. Ausgehend von dem Rekordjahr 2021 ging das Vermietungsvolumen damit das zweite Jahr in Folge zurück. Für das Minus war vor allem die Entwicklung im ersten Halbjahr verantwortlich, in dem der Flächenumsatz um 46% auf 0,9 Mio. qm einbrach. Im zweiten Halbjahr begann der Markt sich zu stabilisieren und erreichte einen Flächenumsatz von knapp 1,3 Mio. qm. Trotz des Rückgangs bewertet BNPPRE das Ergebnis im Jahr 2023 als insgesamt „gut“.

Branchenentwicklung – Investitionsmarkt im Geschäftsjahr 2023

Selektive Transaktionstätigkeit, Spitzenrenditen steigen weiter

Das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien war im Jahr 2023 von dem schwierigen Finanzierungsumfeld infolge der deutlich erhöhten Zinsen und dem ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Laut BNPPRE beliefen sich die Investitionen in gewerbliche Immobilien insgesamt auf knapp 23,3 Mrd. Euro. Gegenüber dem hohen Vorjahreswert (54,1 Mrd. Euro) ergab sich ein Umsatzrückgang von rund 57 %. Auch der 10-Jahres-Durchschnitt wurde in vergleichbarem Umfang unterschritten. Damit erreichte das Transaktionsvolumen eine ähnliche Größenordnung wie in den Jahren kurz nach der Finanzkrise. Allerdings war im Jahresverlauf eine Stabilisierung zu beobachten. Nachdem das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 bei nur 9,8 Mrd. Euro gelegen hatte, erreichte es im zweiten Halbjahr 13,5 Mrd. Euro.

Der Trend steigender Spitzenrenditen setzte sich im Geschäftsjahr 2023 über nahezu alle Asset-Klassen hinweg fort. Der Anstieg reflektiert insbesondere die höheren Finanzierungskosten infolge des gestiegenen Zinsniveaus. Laut BNPPRE zogen die Spitzenrenditen im Bürosegment im Durchschnitt der A-Standorte um über 100 Basispunkte auf 4,36% an (2022: 3,31%). Teuerster Standort war unverändert München mit einer Spitzenrendite von 4,20 %. Dahinter folgten gleichauf Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25%. Für Logistikobjekte legte die Spitzenrendite vergleichsweise moderat um 40 Basispunkte auf 4,25% (2022: 3,85%) zu. Bei Einzelhandelsimmobilien lagen die Renditen zum Jahresende 2023 insgesamt am höchsten. Bei Shoppingcentern veranschlagt BNPPRE die Renditen auf 5,60% (2022: 4,90%). Bei Fachmarktzentren (4,75%) sowie im Segment der Discounter/Supermärkte (4,90%) zogen die Rendite um 55 bzw. 60 Basispunkte an.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Deutsche Immobilien Chancen ist wesentlich von den Beteiligungserträgen der gehaltenen Finanzanlagen geprägt. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2023 immer noch schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Immobilienunternehmen wurden niedrigere Ausschüttungen als Vorjahr vereinnahmt; zusätzlich mussten Abschreibungen auf Finanzanlagen vorgenommen werden (siehe Abschnitt „Finanz-, Vermögens- und Ertragslage“). Im Geschäftsjahr 2023 wurden weiterhin 5 Mio. Euro Bankdarlehen zurückgeführt und durch Darlehen von verbundenen Unternehmen ersetzt. Insgesamt ging die Liquidität aufgrund der geringeren Einnahmen deutlich zurück.

FINANZ- VERMGENS- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage

Gesamtleistung unter dem Vorjahr

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA übt ihre Geschäftstätigkeit im Wesentlichen indirekt über (Minderheits-) Beteiligungen an Immobilienunternehmen und Objektportfolios aus. Die von den Beteiligungsunternehmen erwirtschafteten Vermietungs- und Verkaufsergebnisse sowie Wertsteigerungen kommen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA als Beteiligungserträge zu. Demgegenüber führen Wertverluste zu Abschreibungen auf Finanzanlagen. Aus diesem Grund werden die Ergebnisse aus dem Beteiligungsengagement in der nachfolgenden Analyse der Gesamtleistung erfasst.

Gesamtleistung 2023: -78,2 Mio. Euro (Vorjahr: 15,6 Mio. Euro)

Jahresergebnis 2023: -90,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro)

Die Gesamtleistung beinhaltet neben den Umsatzerlösen im Zusammenhang mit Weiterbelastungen innerhalb der Unternehmensgruppe (2,2 Mio. Euro, Vorjahr: 2,8 Mio. Euro) die sonstigen betrieblichen Erträge und das Ergebnis aus Beteiligungen.

Das Beteiligungsergebnis in Höhe von -85,6 Mio. Euro (Vorjahr: 8,9 Mio. Euro) ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 88,7 Mio. Euro geprägt (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro). Demgegenüber steht die Ausschüttung der DIC Opportunity Fund GmbH in Höhe von 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9,7 Mio. Euro). Im Vorjahr waren noch die Ausschüttungen der Branicks Group AG in Höhe von 3,2 Mio. Euro sowie der TTL Real Estate GmbH in Höhe von 2,4 Mio. Euro im Beteiligungsergebnis enthalten. Im Geschäftsjahr fielen darüber hinaus Aufwendungen aus Ergebnisabführungen von 1,0 Mio. Euro an (Vorjahr: 3,9 Mio. EUR).

Die betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr von 8,4 Mio. Euro auf 4,1 Mio. Euro gesunken. Maßgeblich für den Rückgang sind im Wesentlichen die im Vorjahr enthaltenen Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen von 1,4 Mio. EUR sowie die im Vorjahr enthaltene Acquisition Fee von 2,4 Mio. EUR.

Das negative Zinsergebnis hat sich von -5,9 Mio. Mio. Euro auf -8,4 Mio. Euro verschlechtert. Diese Veränderung ist im Wesentlichen durch den Anstieg von an den EURIBOR gebundenen Zinssätzen zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Bilanzsumme 2023: 410,9 Mio. Euro (Vorjahr: 496,5 Mio. Euro)

Eigenkapital 2023: 30,3 Mio. Euro (Vorjahr: 121,2 Mio. Euro)

Der Rückgang der Bilanzsumme resultiert auf der Aktivseite im Wesentlichen aus den vorgenommenen Abschreibungen der Finanzanlagen. Hintergrund der Abschreibungen

ist die Bewertung der Beteiligungen, die selbst wiederum in Aktien der Branicks Group AG investiert sind. Aufgrund des Rückgangs des Börsenkurses der Aktie der Branicks Group AG mussten, wie in der Ertragslage bereits beschrieben, Abschreibungen auf die Finanzanlagen vorgenommen werden.

Auf der Passivseite ist insbesondere das Eigenkapital, bedingt durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von -90,9 Mio. Euro, gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden um 5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr getilgt und die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, verringerten sich um 15,1 Mio. EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten waren aufgrund der Sondertilgung von Darlehen und Kaufpreisabrechnungen von Beteiligungen mit 4,5 Mio. EUR ebenfalls rückläufig. Demgegenüber stieg die Finanzierung durch Gesellschaften aus dem Konzernverbund um 29,6 Mio. Euro, so dass sich die Verbindlichkeiten insgesamt nur geringfügig veränderten.

Die Eigenkapitalquote ist auf 7,4 % gesunken (Vorjahr: 24,4 %)

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA finanziert sich überwiegend durch ihre etablierten strategischen Finanzpartner. Die strategischen Finanzierungen umfassen langfristige Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 48,6 Mio. Euro.

Das Jahresergebnis lag mit -90,9 Mio. Euro unter unseren Erwartungen. Dies ist insbesondere auf Abschreibungen auf Finanzanlagen zurückzuführen.

PROGNOSE-, CHANCEN UND RISIKOBERICHT

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Deutsche Immobilien Chancen als Investment-Holding liegt das Hauptrisiko in der Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Die Wertentwicklung dieser Anlagen wird durch den Vorstand der Deutsche Immobilien Chancen regelmäßig überprüft. Sofern sich aus der Analyse der Wertentwicklung Anzeichen für eine Wertminderung ergeben, werden die möglichen Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft analysiert und, soweit erforderlich, Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Aufgrund der aktuell niedrigen Bewertung der Aktien der Branicks Group AG am Kapitalmarkt (Börsenkurs zum 31.12.2023: 3,33 €) besteht das Risiko, dass eine Werterholung längere Zeit in Anspruch nehmen könnte.

Ein weiteres Risiko liegt im Liquiditätsrisiko, hier insbesondere in möglicherweise eingeschränkten Refinanzierungsoptionen der Deutsche Immobilien Chancen und dem damit zusammenhängenden Zinsänderungsrisiko. Sollten auslaufende Fremdfinanzierungen nicht rechtzeitig verlängert werden können, oder die Refinanzierung zu deutlich höheren Finanzierungskosten abgeschlossen werden müssen, würde dies zu

Ergebnisbelastungen und erhöhtem Liquiditätsabfluss führen. Die bestehenden Bankfinanzierungen sind zum Stichtag 31.12.2023 am 31.07.2024 fällig und vollumfänglich durch Wertpapierdepots abgesichert. Die Verhandlungen mit den Banken über eine Refinanzierung sind im Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht abgeschlossen. Sollten die Verhandlungen nicht erfolgreich beendet werden können, stellt dies ein bestandsgefährdendes Risiko dar, falls nicht andere Finanzierungsoptionen identifiziert werden können. Der Vorstand geht jedoch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass die Verhandlungen vor dem 31.07.2024 erfolgreich abgeschlossen werden können.

Der Vorstand hat im Jahr 2024 ein Konzept zur Sanierung der Gesellschaft erarbeitet. Dieses sieht ein Sanierungszeitraum bis Ende 2026 für die Gesellschaft vor.

Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft mit überwiegender Wahrscheinlichkeit saniert werden kann und somit zutreffend von einer positiven Fortführungsprognose ausgegangen werden kann.

- Das vorgeschlagene Konzept enthält folgende wesentliche Maßnahmen für den Sanierungsweg: qualifizierte Rangrücktritte ausgewählter Gläubiger aus dem Kreis der verbundenen Unternehmen, Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sowie Gesellschaftern;
- Stundung von Verbindlichkeiten (inklusive Zinsleistungen) gegenüber nahe stehenden Parteien bis zum 31. Dezember 2026;
- Prüfung von Stundungs- und Refinanzierungsmöglichkeiten von Bankdarlehen.

Der Erfolg der Maßnahmen hängt dabei wesentlich von der Erholung des Aktienkurses der Branicks Group AG ab. Auf Basis dieser Maßnahmen geht der gesetzliche Vertreter von einer Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus. Der Jahresabschluss wird daher unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Chancen ergeben sich insbesondere aus einer unerwartet guten Wertentwicklung der Finanzanlagen.

Der Vorstand der Deutschen Immobilien Chancen geht im Geschäftsjahr 2024 von einer langsamen Erholung des Immobilientransaktionsmarkts und von einem stagnierenden bis leicht sinkenden Zinsniveau aus. In diesem Szenario ist auch mit einer Erholung des Börsenkurses der Branicks Group AG-Aktie zu rechnen. Eine Dividendenzahlung ist seitens der Branicks Group AG im Geschäftsjahr 2024 nicht zu erwarten, sodass hieraus keine Beteiligungserträge realisiert werden können. Sollte sich der Aktienkurs nicht merklich erholen, besteht das Risiko von weiteren Abschreibungen auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr 2024. Insgesamt rechnet der Vorstand im Geschäftsjahr 2024 mit einem ausgeglichenen oder leicht negativen Jahresergebnis.

SONSTIGE ANGABEN

Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2024

Der Vorstand



Thomas Grimm

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main
Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE

	31.12.2023		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1,00	1,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		4.750,60	6.230,60
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		204.630.783,55	288.006.899,58
2. Beteiligungen		<u>91.321.735,39</u>	<u>93.941.605,83</u>
		295.952.518,94	381.948.505,41
		<u>295.957.270,54</u>	<u>381.954.737,01</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		43.947,85	13.087,49
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		58.413.476,10	48.688.589,26
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		39.109.757,66	45.438.494,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände		<u>10.488.535,26</u>	<u>11.440.257,71</u>
		108.055.716,87	105.580.428,71
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		<u>89.146,62</u>	<u>3.050.603,51</u>
		108.144.863,49	108.631.032,22
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		6.795.133,64	5.918.956,64
		<u>410.897.267,67</u>	<u>496.504.725,87</u>

PASSIVSEITE

	31.12.2023		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Grundkapital		46.800.657,00	46.800.657,00
II. Kapitalrücklage		8.854.663,65	8.854.663,65
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	25.402,05		25.402,05
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>62.474.597,95</u>		<u>62.474.597,95</u>
		62.500.000,00	62.500.000,00
IV. Bilanzgewinn		<u>(87.882.081,29)</u>	<u>3.028.217,44</u>
		30.273.239,36	121.183.538,09
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	189.239,40		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	820.602,69		626.897,69
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.000.000,00		20.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	211.229,77		238.667,92
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	201.504.976,73		171.908.813,10
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	62.289.062,94		77.419.969,31
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>100.608.916,78</u>		<u>105.126.839,76</u>
		379.614.186,22	374.694.290,09
		410.897.267,67	496.504.725,87

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis
31. Dezember 2023**

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	2.172.727,78	2.808.729,67
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.240.131,01	3.925.207,02
	7.412.858,79	6.733.936,69
3. Abschreibungen		
Abschreibungen auf Sachanlagen	(1.480,00)	(1.480,00)
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4.078.583,77)	(8.374.204,77)
	3.332.795,02	(1.641.748,08)
5. Erträge aus Beteiligungen	3.983.851,00	15.842.603,15
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.983.851,00 (Vj.: EUR 10.200.087,65)		
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen	(88.660.986,47)	(3.006.994,00)
7. Aufwendungen aus Verlustübernahme	(951.575,35)	(3.976.449,25)
8. Ergebnis vor Zinsen und Steuern	(82.295.915,80)	7.217.411,82
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.951.799,18	3.918.670,98
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 390.267,00 (Vj.: EUR 386.124,18)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(12.376.936,90)	(9.837.201,86)
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 6.772.114,26 (Vj.: EUR 6.652.709,44)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(189.239,40)	0,34
12. Ergebnis nach Steuern	(90.910.292,92)	1.298.881,28
13. Sonstige Steuern	(5,81)	0,00
14. Jahresfehlbetrag/-überschuss	(90.910.298,73)	1.298.881,28
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.028.217,44	4.069.369,01
16. Ausschüttung	0,00	(2.340.032,85)
17. Bilanzverlust/-gewinn	(87.882.081,29)	3.028.217,44

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

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

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

I. Allgemeine Angaben

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Frankfurt (Reg. Nr. 54220).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie den satzungsmäßigen Bestimmungen erstellt. Es besteht zum 31. Dezember 2023 ein erhöhtes Liquiditätsrisiko, insbesondere in möglicherweise eingeschränkten Refinanzierungsoptionen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und dem damit zusammenhängenden Zinsänderungsrisiko. Sollten auslaufende Fremdfinanzierungen nicht rechtzeitig verlängert werden können, oder die Refinanzierung zu deutlich höheren Finanzierungskosten abgeschlossen werden müssen, würde dies zu Ergebnisbelastungen und erhöhtem Liquiditätsabfluss führen. Die bestehenden Bankfinanzierungen sind zum Stichtag 31. Dezember 2023 am 31. Juli 2024 fällig und vollumfänglich durch Wertpapierdepots abgesichert. Die Verhandlungen mit den Banken über eine Refinanzierung sind im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht abgeschlossen. Sollten die Verhandlungen nicht erfolgreich beendet werden können, stellt dies ein bestandsgefährdendes Risiko dar, falls nicht andere Finanzierungsoptionen identifiziert werden können. Der Vorstand geht jedoch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass die Verhandlungen vor dem 31. Juli 2024 erfolgreich abgeschlossen werden können. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte deshalb unter Anwendung der Going-Concern-Prämisse.

Auf die Rechnungslegung der Gesellschaft finden die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB Anwendung. Die größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Ansatzwahlrechte und Bewertungsmethoden der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: Gesellschaft) wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

II. Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanz entspricht grundsätzlich dem gesetzlichen Gliederungsschema (§ 266 Abs. 2 und 3 HGB). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bilanziert.

Die Finanzanlagen werden mit 296,0 Mio. EUR zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten oder mit ihrem zum Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer

ist. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen wurde eine entsprechende Zuschreibung vorgenommen. Die Finanzanlagen beinhalten Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe 204,6 Mio. EUR sowie Beteiligungen in Höhe von 91,3 Mio. EUR.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bilanziert.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennwerten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden für geleistete Aufwendungen, die Aufwand für einen Zeitraum nach dem Abschlussstichtag darstellen gebildet. Dieser Posten ist mit dem Nominalbetrag der geleisteten Zahlungen abzüglich der Auflösung gebildet.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens nach § 284 Abs. 3 HGB ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Auf die Finanzanlagen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 88.661 (Vorjahr: TEUR 3.007) vorgenommen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

3. Grundkapital

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

4. Kapitalrücklage

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

5. Gewinnrücklagen/ Bilanzgewinn

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2023 wurde der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.028.217,44 auf neue Rechnung vorgetragen.

6. Laufzeit und Besicherung der Verbindlichkeiten

	Gesamt TEUR	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.000 (20.000)	15.000 (20.000)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	211 (238)	211 (238)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	201.505 (171.909)	201.505 (171.909)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis (Vorjahr)	62.289 (77.420)	62.289 (77.420)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	100.609 (105.127)	51.981 (57.711)	48.628 (0)	0 (47.416)
	379.614 (374.694)	330.986 (327.278)	48.628 (0)	0 (47.416)

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 15.000 (Vorjahr: TEUR 15.000) durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die unter den Umsatzerlösen ausgewiesenen Erträge in Höhe von TEUR 2.173 (Vorjahr: TEUR 2.809) betreffen Mietabrechnungen und Weiterberechnungen an Unternehmen der Deutschen Immobilien Chancen – Gruppe.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus einer nachträglichen Kaufpreisanpassung im Zusammenhang mit verkauften Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.240 enthalten.

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 3.984 (Vorjahr: TEUR 10.200) und Beteiligungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5.642).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Erfüllung der Geschäftstätigkeit des Komplementärs in Höhe von TEUR 856 enthalten (Vorjahr: TEUR 3.288).

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 386) aus verbundenen Unternehmen, in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen TEUR 6.772 (Vorjahr: TEUR 5.782) an verbundene Unternehmen enthalten.

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch gemeinsam mit der DIC Funding GmbH für Verbindlichkeiten der DIC Funding GmbH in Höhe von TEUR 71.238 (Vorjahr:

TEUR 72.489). Die DIC Funding GmbH hat die DIC KGaA von den Zahlungsverpflichtungen freigestellt.

Mit dem Tochterunternehmen DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG haftet die Gesellschaft gesamtschuldnerisch für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 33.290 (Vorjahr: TEUR 33.124) gegenüber der DIC Opportunity Fund GmbH. Die DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG hat die DIC KGaA von den Zahlungsverpflichtungen freigestellt.

Für die DIC MainTor Porta GmbH wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 5.000 (Anteil DIC KGaA TEUR 3.000) gegenüber der Union Investment Real Estate GmbH abgegeben.

Die DIC KGaA hat gegenüber der DIC MainTor Porta GmbH eine selbstschuldnerische Bürgschaft nach § 648a BGB in Höhe von TEUR 18 für Ansprüche aus dem Bauvorhaben Porta gegenüber Thoma Aufzüge GmbH abgegeben.

Die DIC KGaA hat für das Projekt MainTor Porta eine Gewährleistungsbürgschaft im Rahmen der Kaufpreiszahlung (Übergabe) an die Union Investment Real Estate GmbH in Höhe von TEUR 1.650 abgegeben.

In Zusammenhang mit der Abnahme des Bauvorhabens MainTor Patio wurde eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von TEUR 1.000 (Anteil DIC KGaA TEUR 600) gegenüber der PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abgegeben.

Die DIC KGaA hat mit der Branicks Group AG Zahlungsbürgschaften für die DIC MainTor WinX GmbH gegenüber der BAM Deutschland AG in Höhe von TEUR 7.000 (Anteil DIC KGaA TEUR 4.200), TEUR 7.088 (Anteil DIC KGaA TEUR 4.253), sowie TEUR 14.000 (Anteil DIC KGaA TEUR 8.400) übernommen.

Die DIC KGaA hat für das Projekt MainTor Panorama eine Zahlungsbürgschaft gegenüber der ED.Züblin AG in Höhe von TEUR 357 übernommen.

Für die MainTor Primus GmbH wurde eine Mietbürgschaft gegenüber der Grundstücksgesellschaft Oper GbR in Höhe von TEUR 459 abgegeben.

Im Rahmen des Darlehensvertrages der TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG mit der TTL Real Estate GmbH hat die DIC KGaA am 06. Dezember 2016 eine Erfüllungsgarantie bis zu TEUR 31.290 abgegeben.

Die DIC AG & Co. KGaA hat sich gegenüber der Deutsche Bundesstiftung Umwelt verpflichtet, die Vorzugsgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH für einen Preis von TEUR 30.000 zu erwerben, soweit die Deutsche Bundesstiftung Umwelt ihr Andienungsrecht ausübt und die TTL Real Estate GmbH nicht in der Lage sein, sollte dieses zu bedienen.

Die DIC AG & Co. KGaA hat sich gegenüber der RAG Stiftung verpflichtet, die Vorzugsgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH für einen Preis von TEUR 30.000 zu erwerben, soweit die RAG Stiftung ihr Andienungsrecht ausübt und die TTL Real Estate GmbH nicht in der Lage sein, sollte dieses zu bedienen.

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

2. 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).

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Des Weiteren besteht zwischen der OPER GbR und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die bei der Gesellschaft ab September 2023 verbleibenden Teilflächen aus dem beendeten Mietvertrag über die Nutzung von Büroflächen eine Zahlungsverpflichtung von monatlich TEUR 100 netto.

Es bestehen sonstige Verpflichtungen aus einem Forderungsverzicht mit Besserungsschein in Höhe von TEUR 10.000.

4. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt selbst keine Mitarbeiter, konnte im Berichtszeitraum jedoch auf Dienstleistungen der Deutschen Immobilien Chancen - Gruppe zurückgreifen.

5. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Glattbach, Rechtsanwalt
- Herr Dr. Daniel Schütze, Frankfurt am Main, Rechtsanwalt, Diplom-Volkswirt (ab 31. August 2023)
- Herr Michael Bock, Leverkusen, Geschäftsführender Gesellschafter bei REAL-KAPITAL Vermögensmanagement GmbH (ab 01. November 2023)
- Herr Johannes von Hebel, Künzelsau, Vorstandsvorsitzender, Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach
- Herr Roland Oppermann, Stuttgart, Mitglied des Vorstands der SV Sparkassen Versicherung Holding AG
- Herr Thomas Hartl, London GB, Managing Director Morgan Stanley (bis 04. Oktober 2023)
- Herr Volker Pätzold, Hannover, Abteilungsdirektor, VGH Versicherungen (bis 31. August 2023)
- Herr Bernd W. Schirmer, Leipzig, Unternehmer (bis 31. August 2023)
- Herr Jan Schlüter, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung (bis 31. August 2023)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr TEUR 160.

6. Geschäftsführung/Vorstand

Die Geschäftsführung wird von der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, vertreten durch den Vorstand

- Herr Thomas Grimm (CFO), Dipl.-Kaufmann, Hanau

wahrgenommen.

7. Offenlegung

Die Offenlegung des Jahresabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

8. Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2023

	Kapital- anteil	Eigenkapital	Jahres- ergebnis
	%	TEUR	TEUR
DIC Opportunity Fund GmbH	100,0	183.823	-71.668
DIC Services Beteiligungs GmbH	100,0	12	1
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	100,0	900	48
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	100,0 ¹	27	0
DIC Zweite Beteiligungsverwaltung GmbH	100,0	4	-2
DIC Funding GmbH	100,0	336	68
DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,0	6.281	465
DIC MainTor WinX GmbH	100,0 ^{1,6}	6.050	0
DIC FF Südwest Portfolio GmbH & Co.KG	100,0 ³	36	21
DIC MSREF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH	100,0 ⁷	1	-6
Branicks Group AG	34,29 ²	977.566	-41.340
DIC Opportunistic GmbH	80,0 ³	303.872	-32.745
DIC GMG GmbH	30,0 ³	1	-4
DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts	49,9 ⁴	42.051	902
DIC Development GmbH	30,0 ³	220	-31
DIC MainTor Real Estate 2 GmbH	100,0 ³	14.196	-57
DIC MainTor Real Estate 3 GmbH & Co. KG	100,0 ³	25.323	-77
DIC MainTor Real Estate 3 Verwaltungs GmbH	100,0 ³	20	-4
DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH	51,0 ³	34.731	-1.552
TTL Real Estate GmbH	50,0	182.576	-7.821
TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG	50,0 ⁵	137.328	-289
TTL Real Estate Mezzanine GmbH	50,0 ⁵	3	-6

Soweit nicht anders vermerkt, ist der Sitz der Gesellschaften Frankfurt am Main.

¹ Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA.

² einschließlich Stimmrechtspoolingvereinbarung

³ mittelbar über DIC Opportunity Fund GmbH und die DIC Opportunistic GmbH

⁴ mittelbar über DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG; Abschlussdatum: 31.07.2023

⁵ mittelbar über TTL Real Estate GmbH

⁶ Abschlussdatum: 30.11.2023

⁷ mittelbar über DIC Opportunity Fund GmbH und die DIC MSREF Südwest Portfolio GmbH & Co. KG

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2024

Der Vorstand



Thomas Grimm

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

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 31.12.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 01.01.2023 EUR
ANLAGEVERMÖGEN										
I. SACHANLAGEN										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	323.659,22	0,00	0,00	323.659,22	317.428,62	1.480,00	0,00	318.908,62	4.750,60	6.230,60
	323.660,22	0,00	0,00	323.660,22	317.428,62	1.480,00	0,00	318.908,62	4.751,60	6.231,60
II. FINANZANLAGEN										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	338.067.146,24	5.000,00	0,00	338.072.146,24	50.060.246,66	83.381.116,03	0,00	133.441.362,69	204.630.783,55	288.006.899,58
2. Beteiligungen	97.020.551,78	2.660.000,00	0,00	99.680.551,78	3.078.945,95	5.279.870,44	0,00	8.358.816,39	91.321.735,39	93.941.605,83
	435.087.698,02	2.665.000,00	0,00	437.752.698,02	53.139.192,61	88.660.986,47	0,00	141.800.179,08	295.952.518,94	381.948.505,41
	435.411.358,24	2.665.000,00	0,00	438.076.358,24	53.456.621,23	88.662.466,47	0,00	142.119.087,70	295.957.270,54	381.954.737,01

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf Angabe "I. Allgemeine Angaben" im Anhang sowie die Angaben in Abschnitt "Prognose-, Chancen und Risikobericht" des Lageberichts, in denen der gesetzliche Vertreter beschreibt, dass zum Aufstellungszeitpunkt die zukünftige Finanzierung der Gesellschaft mit einem wesentlichen Liquiditätsrisiko behaftet ist. Darüber hinaus bestehen zum Aufstellungszeitpunkt Unsicherheiten in Bezug auf die künftige Wertentwicklung der Finanzanlagen, insbesondere von Aktien der börsennotierten Branicks Group AG. Der gesetzliche Vertreter hält einen günstigen Ausgang bei Prolongationen und eine Erholung des Aktienkurses für wahrscheinlich.

Aus diesem Grund wurde der Jahresabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung erstellt.

Die bestehenden Gegebenheiten deuten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 S. 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss

als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellungen, den Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Rödl & Partner

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Nürnberg, den 28. Juni 2024



Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Landgraf
Wirtschaftsprüfer


Luce
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.