

DIC Asset AG · Hauptversammlung 2017
11. Juli 2017, Frankfurt am Main

Rede des Vorstandsvorsitzenden Aydin Karaduman

Es gilt das gesprochene Wort.

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre der DIC Asset AG,
verehrte Gäste,**

ich begrüße Sie sehr herzlich, auch im Namen meiner Vorstandskollegen, zur diesjährigen Hauptversammlung der DIC Asset AG.

Vor gut einem Jahr haben wir an dieser Stelle auf der letztjährigen Hauptversammlung unser Programm vorgestellt. Wir haben angekündigt, unsere gute strategische Ausgangslage umsichtig zu nutzen. Wir haben betont, bei allen Aktivitäten und Chancen die Effekte auf der Finanzierungsseite des Unternehmens genau im Auge zu haben.

Und insbesondere haben wir bekräftigt, dass wir den Fokus verstärkt auf die Optimierung unseres Portfolios durch unser eigenes Asset- und Immobilienmanagement legen. Die DIC Asset verfügt hier als entscheidenden Wettbewerbsvorteil über umfassende Immobilien-Expertise, mit der sie nachhaltige Erträge erwirtschaftet.

In unserem Co-Investment Segment haben wir uns ein dynamisches Wachstum insbesondere im Fondsgeschäft auf die Agenda geschrieben.

Heute möchte ich Ihnen berichten, wie sich unser Programm und unsere Ziele entwickelt haben. Im Folgenden präsentiere ich Ihnen zunächst einen Rückblick auf die wesentlichen Ergebnisse und Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2016. Danach komme ich auf die strategische Ausrichtung und Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr zu sprechen.

Lassen Sie mich mit dem **Resümee des Geschäftsjahres 2016** starten.

Zum **Transaktionsmarkt**. [Abb. Marktchart] Der Gewerbeimmobilienmarkt war – und ist – in Deutschland weiter von starkem Investoreninteresse geprägt. Dem steht ein knappes Angebot an adäquaten Immobilien gegenüber. So ging nach mehreren Rekordjahren der Investmentumsatz 2016 um 4 Prozent auf 52,9 Milliarden Euro zurück.

In Folge der starken Nachfrage bewegten sich die Spitzenrenditen im Immobiliensegment weiter abwärts. Die durchschnittliche Spitzenrendite bei Büroimmobilien der Top-7-Standorte ging 2016 von 4,5 Prozent auf 3,6 Prozent zurück.

Aus Sicht eines Portfoliomanagers, der auch als **Verkäufer** von Immobilien am Markt auftritt, ist der starke Wettbewerb von Kaufinteressenten eine durchaus attraktive Situation. Darum haben wir im abgelaufenen Jahr unsere Verkaufsaktivitäten erhöht und die entsprechenden Verkaufsziele übertroffen:

[Abb. Vk-Transaktionen] Eingangs haben wir zwischen 80 und 100 Millionen Euro Volumen an Verkäufen aus unserem Commercial Portfolio geplant, letztlich dann aber über 108 Millionen Euro umgesetzt. Hinzu kamen -im Volumen von weiteren 93 Millionen Euro- Verkäufe aus dem Segment Co-Investments, mit denen wir, wie strategisch angestrebt, unsere Joint Ventures Aktivitäten weiter deutlich reduzieren konnten.

Insgesamt haben wir somit 31 Objekte im Volumen von rund 201 Millionen Euro weiterplatziert und im Geschäftsjahr 2016 beurkundet. Die dabei erzielten Preise lagen im Durchschnitt zu 11 Prozent über dem zuletzt festgestellten Marktwert.

[Abb. Akq.] Allerdings waren wir auch auf der **Ankaufsseite** sehr erfolgreich unterwegs. Wir hatten zum Halbjahr unser Ankaufsziel von ursprünglich 400 bis 450 Millionen Euro auf bis zu 500 Millionen Euro angehoben. Mit einem Akquisitionsvolumen von rund 520 Millionen Euro – im Jahr davor waren es 160 Millionen Euro – haben wir unsere Wachstumsplanung in einem wettbewerbsintensiven Markt sogar übertroffen.

Ein Teil der erworbenen Objekte – im Volumen von rund 165 Millionen Euro – wurde unmittelbar für die bestehenden Fonds angekauft. Weitere Objekte im Volumen von rund 355 Millionen Euro haben wir zunächst in den Eigenbestand gekauft und uns damit die Möglichkeit gesichert, geeignete Objekte im Weiteren kurzfristig in Startportfolien von neuen Fonds einzubringen.

[Abb. AuM/Plattform] Das von uns bewirtschaftete Immobilienvermögen (**'Assets under Management'**) ist im Zuge unserer Transaktionsaktivitäten im Geschäftsjahr 2016 von 3,2 Milliarden Euro im Vorjahr auf 3,5 Milliarden Euro gewachsen. Diese Entwicklung unterstreicht unser erklärtes Ziel, insbesondere den Fondsbereich mit Akquisitionen weiter auszubauen und damit das geplante sogenannte Hybridmodell – ein Geschäftsmodell mit mehreren Ertragssäulen – weiter voran zu treiben. Ich möchte auf dieses Ertragsmodell gleich nochmal ausführlicher eingehen, nachdem ich Ihnen präsentiert habe, wie sich unser Gesamtportfolio operativ im Geschäftsjahr 2016 entwickelt hat.

[Abb. Vermietungsleistung] Die Ergebnisse zeigen, dass sich unser Fokus auf unsere Immobilienmanagementplattform ausgezahlt hat:

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben 2016 sehr rege Vermietungsarbeit geleistet. In Quadratmetern gemessen stieg das **Vermietungsvolumen** um 45% gegenüber dem Vorjahr. Wichtiger noch: die jährlichen Mieterlöse, die unter Vertrag gebracht wurden, stiegen um über 35% auf 32,1 Millionen Euro. Über 30% davon waren Neuvermietungen. Von den annualisierten Mieterlösen aus abgeschlossenen Vermietungen entfielen ziemlich genau 50% auf das Commercial Portfolio und die andere Hälfte auf unser betreutes Immobilienvermögen in den Co-Investments.

Und obwohl der Trend auf den Vermietungsmärkten schon seit einigen Jahren sehr klar zu immer kürzeren Vertragslaufzeiten geht, konnten wir bei diesem hohen Flächenumschlag die Kennzahlen in dieser Hinsicht erfreulich stabil halten.

[Abb. ausgewählte KPIs] Die durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten im Gesamtportfolio gingen nur sehr leicht zurück. Die Bruttomietrenditen und annualisierten Mieteinkünfte pro Quadratmeter stiegen gegenüber dem Vorjahr leicht an. Dass die Leerstandsrate unterjährig, infolge der Portfoliotransaktion in den Fonds DIC Office Balance III, rechnerisch vorübergehend anstieg, konnten wir dank der erfolgreichen Vermietungsarbeit vollständig kompensieren und zum Jahresende eine Quote von 11,3% erreichen. Die annualisierten Mieteinnahmen der Immobilien, die sich 2016 durchgehend im Bestand befanden – das ist die so genannte Like-for-like-Betrachtung – stiegen um 0,6% auf rund 110 Millionen Euro.

In Summe kann ich daher resümieren: Unser aktiver Assetmanagementansatz zahlt sich aus.

[Abb. Entw. Fondsvolumen und FFO-Beitrag] Hier nun der Blick auf den Wachstumsbereich **Fonds**. Wir hatten – und haben – uns zum Ziel gesetzt, den 2010 gestarteten Geschäftsbereich deutlich auszubauen. 2016 stieg durch die Auflage des im Januar gestarteten DIC Office Balance III und kontinuierliche Zukäufe, das Gesamtvolumen in den Fonds von rund 830 Millionen Euro auf über 1,2 Milliarden Euro zum Bilanzstichtag. Der FFO-Beitrag aus diesem Geschäftssegment verdreifachte sich im Jahr 2016 nahezu auf 21,2 Millionen Euro. Auf weitere Entwicklungen im Fondsbereich möchte ich zusammen mit dem aktuellen Blick auf 2017 eingehen.

[Abb. Einnahmen/Erträge: Mieteinnahmen] Nun zu den konkreten Komponenten unseres **Jahresergebnisses** 2016. Wir können vorweisen, sämtliche operativen Planungen für das Jahr nicht nur erfüllt, sondern auch die nach dem ersten Halbjahr erhöhten Ziele erreicht und teils sogar noch übertroffen zu haben.

Für die **Bruttomieteinnahmen** war, nach den umfangreichen Verkäufen der Vorjahre, mit einem Rückgang zu rechnen gewesen. Die erfolgreiche Vermietungsarbeit und zusätzliche Einnahmen aus den zwischenzeitlich für potenzielle neue Fonds akquirierten Objekten haben jedoch dazu beigetragen, dass die Mieteinnahmen für 2016 doch höher als erwartet ausfielen und mit 111 Millionen Euro das obere Ende der unterjährig angehobenen Prognosespanne erreichten.

[Abb. VK-Erlöse] Die **Erlöse aus Immobilienverkäufen** wuchsen um über 50% im Vergleich zum Vorjahr. In dem herausragenden Wert von über 318 Millionen Euro ist zum einen die Transaktion für den OB-III-Fonds enthalten, zum anderen haben wir das hohe Kaufinteresse am Investmentmarkt genutzt, um im Rahmen unserer planmäßigen Portfoliobereinigung weitere Verkäufe zu attraktiven Preisen zu

tätigen. Wir haben das obere Ende unserer Verkaufszielspanne übertroffen und die **Verkaufsgewinne** summierten sich auf 23,2 Millionen Euro nach 14,9 Millionen Euro im Vorjahr.

[Abb. Mgmt-Erträge] Der signifikante Anstieg der **Erträge aus dem Immobilienmanagement** innerhalb eines Jahres – Sie sehen hier eine Verdreifachung von 7,3 Millionen Euro im Vorjahr auf 21,5 Millionen Euro in 2016– folgt aus den gestiegenen Einnahmen der Dienstleistungen für die Spezialfonds.

[Abb. Gesamterträge] In der Summe addieren sich die Ertragskomponenten für das Geschäftsjahr 2016 zu **Gesamterträgen** von rund 474 Millionen Euro. Das ist eine Steigerung um mehr als 27 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

[Abb. FFO] Der **FFO**, "Funds from Operations", als eine zentrale Kennziffer unserer Geschäfts, der das operative Ergebnis vor Abschreibungen und Steuern sowie vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten abbildet, konnte trotz der nach Verkäufen aus dem Portfolio wesentlich reduzierten Mieteinnahmenbasis zum Jahresende den sehr guten Wert von 47 Millionen Euro erreichen. Er lag damit am oberen Ende unserer im September bereits nach oben korrigierten Zielspanne von 46 bis 47 Millionen Euro. Hier zeigt sich, dass unser kombiniertes Ertragsmodell aus Mieteinnahmen einerseits und Management-Erträgen andererseits gut aufgeht.

Bevor ich Ihnen, vor dem Hintergrund des erfolgreich abgeschlossenen Geschäftsjahres, unseren Dividendenvorschlag unterbreite, komme ich auf eine wesentliche Entscheidung zu sprechen, die Ende letzten Jahres fiel und deren Tragweite sehr weit über die Jahresbilanz 2016 hinausreicht.

[Abb. Refi Eckdaten] Ich meine hiermit die Entscheidung, die Finanzierung unseres Commercial Portfolios vorzeitig komplett abzulösen und zu neuen Konditionen zu arrangieren. Es ist uns im Dezember 2016 gelungen, die **Refinanzierung** eines Volumens von fast einer Milliarde Euro erfolgreich abzuschließen.

Zusammengefasst haben uns folgende Beweggründe zu dieser Entscheidung veranlasst:

Erstens, das günstige Zinsumfeld. Im Spätherbst 2016 verzeichnete der Kapitalmarkt historische Niedrigzinsen. Zugleich mehrten sich erste Anzeichen darauf, dass im neuen Jahr, wenn auch nicht mit einer rapiden Zinswende, so doch mit einem allmählichen Wiederansteigen der Kapitalmarktzinsen zu rechnen wäre. Wir haben uns darauf vorbereitet und den Abschluss mit sehr gutem Timing vollzogen.

Als Ergebnis der Verhandlungen und mit Sicherheit im Wettbewerbsvergleich derzeit „Best in Class“ konnten wir den Zinssatz der Bankdarlehen im Commercial

Portfolio gegenüber den alten Konditionen von 3,4% um 170 Basispunkte auf rund 1,7% p.a. senken.

Ein zweites Argument war, dass wir ein Gesamtpaket mit sehr vorteilhaften Konditionen und einer Laufzeit über sieben Jahre verhandeln konnten. Dazu gehören komfortable **Tilgungsvereinbarungen**, mit einer von 3% auf 1% pro Jahr reduzierten Tilgungsrate.

[Abb. Refi Effekte] Im Ergebnis hat diese erfolgreiche Refinanzierung **langfristig** erheblich positive Auswirkungen auf die **Finanz- und Ertragslage** der DIC Asset AG, **beginnend ab dem laufenden Geschäftsjahr 2017**.

Durch die Senkung des Zinssatzes spart die DIC Asset AG langfristig bis zu 20 Millionen Euro pro Jahr an Zinsaufwand. Als Folge der reduzierten Zins- und Tilgungsleistung pro Jahr können wir über bis zu 40 Millionen Euro mehr an freiem Cashflow verfügen, die uns für das geplante weitere Wachstum zur Verfügung stehen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzschulden stieg unmittelbar von 3,2 auf durchschnittlich 5,9 Jahre an und stärkt damit die Stabilität des Finanzfundaments.

Zusätzlich, und dies ist ein positiver Effekt des ausgehandelten Refinanzierungspakets, der nicht in einer einzelnen, bestimmten Kennzahl quantifizierbar ist, eröffnet uns die Vereinbarung ein hohes Maß an Flexibilität für die künftige Optimierung unseres Portfolios.

[Abb. Profit for the period/adjusted] Das zusammengenommen hat uns dazu motiviert, Einmalaufwendungen von rund 56 Millionen Euro, die nicht FFO-wirksam sind, unter anderem für die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen, im Jahresergebnis 2016 in Kauf zu nehmen. Entsprechend weisen wir ein einmalig negatives Konzernergebnis von rund minus 29 Millionen Euro aus. Das um den Einmal-effekt **bereinigte Konzernergebnis** 2016 beläuft sich auf rund 27 Millionen Euro Überschuss.

[Abb. Dividendenentwicklung] Zusammenfassend haben wir mit unseren Aktivitäten 2016 nicht nur weitere Risikominimierung betrieben, sondern wesentliche neue Fundamente zur Stärkung der Finanz- und Ertragslage geschaffen. Wir haben ein attraktiveres Immobilien- und Leistungsportfolio formiert, unsere Plattform ist gesund gewachsen und garantiert eine hohe Stabilität regelmäßiger Cashflows.

Mit dem **Dividendenvorschlag**, den wir Ihnen heute unterbreiten, unterstreichen wir nachdrücklich die Attraktivität der DIC Asset AG und die Fokussierung auf kontinuierliche, starke Erträge. Wir schlagen der Hauptversammlung auf Basis des sehr erfolgreichen Geschäftsjahres und der deutlich optimierten Ausgangslage, für 2016 erneut die Ausschüttung einer erhöhten Dividende vor. Die Dividende soll um 3 Cent auf 40 Cent je Aktie angehoben werden.

Die Dividendenrendite beträgt rund 4,2% bezogen auf den Kurs Ende Juni und rangiert damit erneut im Topsegment der börsennotierten Unternehmen in Deutschland. Ihre DIC Asset AG, meine Damen und Herren, ist ein attraktiver Dividentitel!

Bevor ich Ihnen nun aus dem laufenden Geschäft mit Blick auf das erste Halbjahr 2017 berichte, lassen Sie mich noch einmal einen Exkurs zu unserem Geschäftsmodell machen, das sich etwas technisch als "**Hybridmodell**" bezeichnen lässt: [Abb. Mehr-Säulen-Ertragsmodell]

Wir nutzen sowohl die Dynamik im Investment- wie im Vermietungsmarkt zur Stabilisierung und Optimierung unseres Portfolios. Unsere Einnahmen und Erträge beziehen wir zum einen aus unserem Immobilienportfolio. Zum anderen – und das mit einem wachsenden Anteil – aus Dienstleistungen, vor allem dem Management von Immobilienfonds.

Unsere Asset Management-Plattform, die wir in den zurückliegenden 18 Monaten kontinuierlich weiter ausgebaut haben, zeichnet sich durch eine starke Immobilienexpertise aus, die Impulse aus allen Teilbereichen des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes aktiv verarbeiten kann und zuverlässige Cashflows erwirtschaftet.

Dank dieser Aufstellung können wir unsere Kapazitäten permanent effektiv einsetzen und die Chancen da nutzen, wo sie am attraktivsten sind. Dieses Modell ist kontinuierlich ertragsstark und unabhängiger von Marktzyklen.

Dass unser Geschäftsmodell auch 2017 zu den geplanten Erfolgen führen wird, belegen die ersten Zahlen aus dem laufenden Geschäftsjahr, die ich in den folgenden wesentlichen Punkte zusammenfassen möchte:

[Abb. Highlights Q1: AuM/Portfolio]

- Die Assets under Management sind per Stichtag Ende März im Vergleich zum Vorjahr von 3,2 auf 3,6 Milliarden Euro gewachsen.
- Dank erfolgreichem Asset- und Vermietungsmanagement präsentiert sich unser Portfolio in wesentlichen Merkmalen wie Leerstandsquote und Bruttomietrendite gegenüber dem Vorjahresquartal verbessert. Die Mieteinnahmen stiegen like-for-like um 0,9%.

[Abb. Highlights Q1: Fonds]

- Für das Fondsgeschäft haben wir im ersten Quartal eine attraktive, voll vermietete Immobilie in Frankfurt für rund 19 Millionen Euro erworben und mit diesem Ankauf den Fonds "DIC Office Balance III" vollständig platziert.
- Zudem haben wir mit dem "DIC Office Balance IV" Ende März einen neuen Fonds für institutionelle Investoren aufgelegt; das Startvolumen betrug rund 105 Millionen Euro.

- Das Volumen im Fondsbereich befindet sich weiter auf Wachstumskurs. Zu den per Ende März summierten 1,3 Milliarden Euro erwarten wir im Laufe dieses Jahres, mit Blick auf die aktuelle Vorbereitung, noch Zuwächse. Bei den Erträgen aus dem Fondsbereich verzeichnen wir wie geplant einen Zuwachs der wiederkehrenden laufenden Management-Honorare.

[Abb. Highlights Q1: Finanzergebnis/FFO]

- Wir haben das erste Quartal 2017 mit einem um 9% gestiegenen FFO abgeschlossen. Vor allem die im Vergleich zum Vorjahr höheren Nettomieteinnahmen und das nach der Portfoli refinanzierung durch die Zinseinsparungen sehr deutlich optimierte Finanzergebnis haben hier ihre Wirkung entfaltet. Der Zinsaufwand im ersten Quartal ist um 30% auf 4,3 Millionen Euro gesunken.

Und mit Blick auf die weitere Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2017 können wir sagen, dass wir unsere Strategie in den letzten Monaten effektiv und passgenau weiterverfolgt haben

[Abb. Trends H1] Zur weiteren Optimierung unseres Commercial Portfolios haben wir zum Beispiel ein Immobilienpaket aus zehn Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund 143 Millionen Euro verkauft. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang hat im zweiten Quartal stattgefunden. Allein mit dieser Portfoliotransaktion haben wir bereits zwei Drittel unseres für 2017 kommunizierten Verkaufsziels erreicht. Die **Vermietungsarbeit** entwickelt sich mit anziehender Dynamik. Zum Ende des ersten Halbjahres erwarten wir Mietvertragsabschlüsse mit einem Volumen von insgesamt 7,5 Millionen Euro Jahresmiete erreicht zu haben. Das unterstreicht erneut die umfassende Expertise und Kompetenz unserer Mitarbeiter, Mietertragspotenziale im Bestand zu heben.

Als Beispiel möchte ich Ihnen hier kurz ein Objekt aus Frankfurt vorstellen, das viele von Ihnen kennen werden: die Kaiserpassage. Wir haben für diese ursprünglich sehr verwinkelte und etwas düstere Ladenpassage im Bahnhofsviertel ein Modernisierungspaket erarbeitet, um das Bestandsobjekt insgesamt neu im Markt positionieren zu können.

Unser Immobilienmanagement entwickelte für diesen Standort ein Nutzungskonzept, das einen Mix der drei Nutzungsarten Handel, Hotel und Wohnen vorsieht. Die mit der Neukonzeption entstehenden modernen Mietflächen von insgesamt rund 9.700 Quadratmetern haben wir bereits vor Beginn unserer Umbaumaßnahmen zu 97% vermieten können.

Die Ladenpassage im Erdgeschoss bekommt mit einem neuen Lichtkonzept und einer breiteren Wegführung eine ansprechendere und einladende Atmosphäre für Passanten. Viele der bestehenden kleinen Läden und Dienstleister, die hier gut in die Mikrostruktur passen und mit denen wir gute Vertragsverhältnisse pflegen, werden weiterhin in der modernisierten Passage bleiben. Außerdem zieht im Erdgeschoss, mit einer neuen Front zur Kaiserstraße, der Nahversorger tegut ein.

Im Obergeschoss erweitert das bestehende Mercure-Hotel Kaiserhof seine Flächen erheblich. Zusätzlich entstehen 71 kleine Apartments, die von ipartment, einem Anbieter von "Wohnen auf Zeit", langfristig gemietet und gemanagt werden.

Wir haben im Dezember 2016 mit den Umbaumaßnahmen begonnen. Alle Eingangsbereiche werden neu geschaffen, das Haus bekommt eine sanierte, teilweise überarbeitete Fassade, sowohl an der zur Kaiserstraße wie auf der zur Taunusstraße gelegenen Seite.

Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen liegen im Plan,; die Wiedereröffnung der Kaiserpassage soll im Frühjahr 2018 erfolgen. Die Neupositionierung wird die zuletzt veranschlagte Sollmiete nahezu verdoppeln. Die Nutzer und Passanten profitieren von einem dann deutlich helleren, übersichtlicheren und freundlichen Ambiente in einem belebteren Nutzungs-Mix. Und dies ist nur ein Beispiel unseres aktiven Assetmanagementsansatzes bei unserem Portfolio, der auf der Kompetenz unserer Immobilienplattform beruht.

Was die "großen Baustellen" angeht, gehört das Thema **Projektentwicklungen**, wie bereits klar kommuniziert, nicht mehr zu unseren aktiven Investmentfeldern. Wir werden künftig, um dies heute nochmal zu bekräftigen, keine weiteren Projektentwicklungen eingehen, mit Ausnahme von Umbaumaßnahmen für Repositionierungen und Umnutzungen im Bestand.

[Abb. WINX] Der Büroturm WINX, letzter von sechs Bauabschnitten des MainTor-Areals in Frankfurt, ist das noch verbleibende, in Baurealisierung befindliche Großprojekt, an dessen Entwicklung die DIC Asset AG mit 40% beteiligt ist. Auch dieses Teilprojekt des MainTors ist, wie Sie wissen, bereits im Rahmen eines Forward Deals verkauft. Die Fertigstellung der gesamten Mietflächen soll Mitte 2018 erfolgen. Der Vermietungsstand des WINX-Turmes mit seinen 29 Etagen, zu dem auch ein eindrucksvolles Portalgebäude mit einer gläsernen Lobby gehören wird, beträgt aktuell rund 76%. Großmieter sind die Union Investment und die Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper. Der Büroturm WINX mit rund 42.000 Quadratmetern Mietfläche repräsentiert etwa 40% des Investmentvolumens des gesamten MainTor-Areals.

[Abb. Fondsgeschäft aktuell] Wie bereits erläutert, möchten wir unser Geschäft zukünftig strategisch auf mehreren Ertragssäulen aufbauen. Mit bereits erfolgreicher Steigerung der Assets under Management im Fondsbereich im vergangenen Jahr setzen wir auch in 2017 auf weiteres Wachstum dieser Ertragssäule. Voraussichtlich werden wir zum Ende des Jahres das erste Mal in der Geschichte der DIC Asset AG mit rund 1,6 Milliarden Assets under Management im Fondsbereich über den Assets under Management im Eigenbestand liegen. Um auch die Ertragsseite des Fondsbereichs auf das gleiche Niveau wie die des Commercial Portfolios heben zu können, müssen wir jedoch noch weiter im Fondsgeschäft wachsen. Um die gleichen Einkommensströme aus den Asset Management Fees zu generieren wie aus dem Eigenbestand, brauchen wir ca. das 4 bis 5 fache an Assets under

Management. Vor diesem Hintergrund haben wir hier unsere Kapazitäten nochmal verstärkt und die Teams erweitert sowie per 1. Juni 2017 die Position eines Vorsitzenden der Geschäftsführung (CEO) besetzt. Ich freue mich, dass wir hierfür in Person von Dirk Hasselbring einen ausgewiesenen Fondsexperten und langjährigen Brancheninsider hinzugewinnen konnten.

Das Fondsgeschäft ist für uns ein gut skalierbares Erfolgsmodell. Nachdem wir im Mai mit dem DIC Office Balance IV unseren fünften Spezialfonds aufgelegt haben, sind wir nunmehr kurz vor der Auflage eines sechsten Fonds. Der neue Fonds soll in cashflow-starke Einzelhandelsimmobilien investieren. Wir werden in Kürze mehr zu diesem Fonds bekanntgeben können. Weitere interessante Fondsprodukte haben wir in Vorbereitung; unsere hierfür verstärkten Kapazitäten setzen somit den eingeschlagenen Kurs fort.

Ich möchte nun kurz auf das Thema **Strategische Beteiligungen** eingehen. Wie Sie sicherlich der Presse entnommen haben, hat die TLG Immobilien AG im Mai dieses Jahres angekündigt, die Übernahme der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG anzustreben.

[Abb. Kurschart-Hintergrund] Wir haben im letzten Jahr Anteile an der WCM AG erworben und sind mit 25,95 Prozent des Grundkapitals maßgeblicher Anteilseigner. Unsere Motivation zur Beteiligung lag – das habe ich im Vorjahr an dieser Stelle bereits erläutert – darin, in der erwarteten Konsolidierungswelle der Gewerbeimmobilien-AGs unsere Chancen zu nutzen. Wir hatten Gelegenheit, in Ruhe verschiedene Optionen mit der WCM auszuloten und abzuwägen. Und wie eingangs erwähnt: Wir sind in der komfortablen Situation, dies umsichtig, mit Blick auf die strategische Passform und den Nutzen für unser Geschäftsmodell, tun zu können. Der Wert unserer Anteile an der WCM ist in dieser Zeit deutlich gestiegen. Mit dem seit Ende Juni vorliegenden Übernahmeangebot der TLG ergab sich für die Aktionäre der DIC Asset AG ein wirtschaftlich sehr attraktives Szenario, in dem die DIC Asset AG einen werthaltigen Anteil an einer interessanten Immobilien-AG erhält, der zwei sich logisch ergänzende Immobilienbestände kombiniert. Wir haben uns in dieser Konstellation entschieden, das Übernahmeangebot der TLG zu unterstützen und durch Tausch unserer WCM-Aktien in TLG-Aktien an der weiteren Entwicklung zu partizipieren. Mit dem Abschluss der Transaktion wird im Herbst gerechnet; wir werden Sie selbstverständlich zeitnah informieren.

Dass wir uns in dem aktuellen Umfeld im Sinne unserer Aktionäre positioniert haben, zeigt sich auch in der Kursentwicklung der DIC Asset-Aktie: sie hat in den vergangenen 12 Monaten um 11 Prozent zugelegt. Sie ist auch auf dieser Basis wieder einer der Titel mit höchst attraktiver Dividendenrendite.

Als weiteres positives Signal für unsere Aktionäre werten wir die gestern veröffentlichte Meldung, dass die RAG-Stiftung, die bisher mit 4,76 % an der DIC beteiligt war, ihren Anteil auf 10,01% aufgestockt hat. Dieser Schritt zeugt von einer

hohen Wertschätzung unserer Geschäftsentwicklung in den letzten Jahren und kann als Bestätigung der gewählten Strategie des hybriden Geschäftsmodells gewertet werden. Wir sind froh, mit der RAG-Stiftung einen soliden und langfristig orientierten Investor an unserer Seite zu wissen.

[Abb. Finanzierungsbaustein Anleihe] Bevor ich nun abschließend auf den Ausblick auf den vor uns liegenden Horizont unseres Geschäfts komme, möchte ich Ihnen einen weiteren perspektivischen Schritt erläutern, den wir in der letzten Woche erfolgreich umgesetzt haben. Wir haben uns entschieden, das aktuelle Zinsumfeld zu nutzen, um eine weitere **Anleihe** zu platzieren. Wir haben mit diesem Instrument im Finanzierungs-Mix der DIC Asset AG gute Erfahrungen gemacht; es ist ein Zusatz-Baustein, der uns hohe Flexibilität hinsichtlich Timing und Disposition der Mittel gewährt. Die erste Anleihe hat die DIC Asset AG bereits 2014 zu 100,5% des Nennbetrags zurückgezahlt, die weiteren zwei Emissionen stehen nun im nächsten respektive übernächsten Jahr zur Rückzahlung an. Die aktuelle vierte Unternehmensanleihe haben wir im Volumen von 130 Millionen Euro bei institutionellen Anlegern platziert; das Orderbuch konnte binnen weniger Stunden geschlossen werden. Die Tranche war wie bereits bei den früheren Emissionen überzeichnet. Das Papier ist gegenüber den vorangegangenen Emissionen mit einem niedrigeren Kupon von 3,25% ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2022. Seit heute Morgen 9 Uhr ist uns der Emissionserlös zugeflossen und die Anleihe an der Börse Luxemburg notiert. Die aufgenommenen Mittel sollen zur Ablösung älterer Schulden, insbesondere der in 2018 auslaufenden zweiten Anleihe, und für allgemeine Unternehmenszwecke eingesetzt werden. Mit der gelungenen Platzierung sehen wir unser gutes Standing am Kapitalmarkt und das Vertrauen in die Perspektive der DIC Asset AG erneut bestätigt.

Meine Damen und Herren, ich komme nunmehr zum Ende meines Berichts. Dazu möchte ich Ihnen in vier Punkten die vor uns liegenden **Herausforderungen und Ziele** zusammenfassen:

[Abb. Fokus/Prognose]

- **Erstens:** Das Immobiliengeschäft befindet sich in Deutschland seit geraumer Zeit in einer spannenden Umbruchphase. Die Verfügbarkeit von Objekten, die in das Investmentprofil institutioneller Anleger passen, ist geringer geworden. Der Wettbewerb intensiver. Die Renditekompression hat in Teilen ein Niveau erreicht, bei dem wir aus unserer langjährigen Expertise heraus und mit einem langfristigen Investmenthorizont klar sagen, dass die DIC Asset AG nicht in jeden Bieterwettbewerb um jeden Preis einsteigen muss. Zu unserer Strategie gehört es, mit unserer regionalen Expertise und Präsenz deutschlandweit Gewerbeimmobilien mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Profil zu identifizieren und zu managen. Wobei ich das "attraktiv" hier betonen möchte. Vor dem Hintergrund der andauernden Marktüberhitzung haben wir uns daher entschieden, unser geplantes Ankaufovolumen von 500 Millionen Euro auf 350 Millionen Euro anzupassen und sehr analytisch und selektiv

diese Planung umzusetzen. Der Fokus wird weiter auf dem **Wachstum des Fondsbereichs** liegen, um die stetigen Managementerträge weiter auszubauen. Sollten sich sinnvolle Opportunitäten zur Stärkung des Commercial Portfolios ergeben, werden wir auch diese in Betracht ziehen. Das direkt gehaltene Portfolio ist im Rahmen unserer Strategie eine wesentliche, aktiv gemanagte Ertragsquelle.

- Zweitens: Wir optimieren unser Bestandsportfolio durch aktives Vermietungsmanagement und Repositionierung, und wir verkaufen Objekte, um Gewinne zu realisieren und das Portfolioprofil zu schärfen. Zur Optimierung unseres Bestands stehen für das laufende Jahr **Verkäufe im Umfang von 200 Millionen Euro** aus dem Commercial Portfolio auf dem Plan. Dieses Ziel haben wir per Stand heute bereits zu zwei Drittel erfüllt. Wir beobachten das dynamische Transaktionsumfeld sehr genau und werden weiterhin selektiv Verkäufe zu für uns attraktiven Konditionen tätigen. Auf der Verkaufsseite kommt uns der aktuelle "Run" freilich gut zupass, und wir sind in der komfortablen Position, aus unserem Bestand Objekte neu zu positionieren – wie ich Ihnen vorhin an einem Beispiel erläutert habe – und nach erfolgter Wertschöpfung mit gutem Gewinn weiterzuplatzieren.
- Drittens: Wir erwirtschaften verlässlich laufende Erträge aus einem aktiv verwalteten und direkt gehaltenen Bestandsportfolio. Die Mieteinnahmen aus den Objekten, die sich während eines gesamten Geschäftsjahres im Bestand befinden, unterliegen dank unserem permanenten vorausschauenden Vermietungsmanagement nur geringen Schwankungen. Auf Basis unserer aktuellen Planung rechnen wir daher für 2017 mit **Bruttomieteinnahmen von 106 bis 108 Millionen Euro**. Wir haben also unsere bisherige Guidance den gleichbleibend guten Erträgen aus unseren Mietaktivitäten angepasst und erhöht.
- Viertens: Wir haben unsere Finanzstrukturen mit der Portfoliorefanzierung nachhaltig optimiert, wodurch wir mit einem signifikant verschlanktem Zinsaufwand operieren. Diese nachhaltige Zinsaufwandsreduktion und die parallele Optimierung und konstante Ertragsgenerierung im eigenen Portfolio sowie der Ausbau der Ertragsquellen im wachsenden Fondsgeschäft führen dazu, dass wir unser Ziel des FFO-Wachstums ebenso erhöht haben und nunmehr mit einem FFO für 2017 von 59 bis 61 Millionen Euro rechnen – das ist ein Plus von 30 Prozent gegenüber 2016.

Auf einen Punkt gebracht: Es hat sich bewährt, dass wir den Ausbau unserer Asset Management-Plattform mit dem Fokus auf stetige Erträge vorangetrieben haben und wir werden dies auch künftig fortsetzen.

Die DIC Asset AG hat auf Grund ihres robusten, rentierlichen Geschäftsmodells und der strategischen Ausrichtung auf kontinuierliche Erträge aus dem Management großer Immobilienbestände ihre Attraktivität für Investoren nicht nur gehal-

ten, sondern weiter ausgebaut. Damit haben wir den Wert Ihres Unternehmens deutlich erhöht und eine strategisch gute Basis geschaffen, um die ambitionierten Wachstumsziele der Gesellschaft zuverlässig zu erreichen. Bekräftigen möchte ich auch unser Ziel, Jahr um Jahr eine für Sie, unsere Aktionäre, hoch attraktive Dividende auszuschütten.

Meine Damen und Herren, ich bedanke mich an dieser Stelle, auch im Namen meiner Vorstandskollegen, bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren außerordentlichen Einsatz, ihr Engagement sowie ihre überaus verlässliche und kontinuierliche Leistungen für die DIC Asset AG. Das Team der DIC Asset AG, das habe ich in meinen nunmehr 18 Monaten als Vorstandsvorsitzender täglich eindrücklich erlebt, ist außergewöhnlich motiviert, engagiert und leistungsstark. Ich freue mich, in diesem Team und mit einem sehr konstruktiven Aufsichtsrat zu arbeiten und den weiteren Weg der DIC Asset AG zu gestalten.

Das andere wesentliche Element, das die DIC Asset AG während ihrer Unternehmensentwicklung in der Vergangenheit immer ausgezeichnet hat, ist das Vertrauen ihrer Aktionäre. Meinen Dank an Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, möchte ich verbinden mit der Bitte, dass Sie uns weiter auf unserem Kurs unterstützen. Wir werden das Mandat, das Sie uns mit Ihrem Investment in die DIC Asset-Aktie gegeben haben, weiter in Ihrem Interesse umsetzen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!