

**Ordentliche Hauptversammlung der DIC Asset AG
am 6. Juni 2007,
in der Deutschen Bibliothek, Frankfurt am Main**

**Rede von Ulrich Höller
Vorstandsvorsitzender der DIC Asset AG**

– es gilt das gesprochene Wort –
SPERRFRIST: Redebeginn

Chart 1. Willkommen

Sehr geehrte Aktionäre,
meine Damen und Herren,

auch im Namen meiner Vorstandskollegen begrüße ich Sie herzlich zur ordentlichen Hauptversammlung der DIC Asset AG hier in der Deutschen Bibliothek in Frankfurt.

Wir haben im Geschäftsjahr 2006 mit dem Unternehmen ein anspruchsvolles und ereignisreiches Programm absolviert.

Was wir angekündigt hatten, hat die DIC Asset AG auch erreicht, und damit stehen wir heute an einem erfreulichen Punkt. Wir wollen heute zurückblicken, vor allem aber wollen wir den Schwung nutzen und uns weitere Ziele stecken.

Lassen Sie mich darum gleich damit beginnen, die Eckpunkte für uns zusammenzufassen:

Chart 2. Agenda

Im Folgenden

- präsentiere ich Ihnen zunächst einen kurzen Rückblick auf die wesentlichen Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahrs 2006.

Dazu gehört eine Erläuterung der bedeutenderen Transaktionen und selbstverständlich auch unserer Aktivitäten am Kapitalmarkt.

- Danach komme ich auf die strategische Ausrichtung der DIC Asset AG und die Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr zu sprechen.
- Schließlich möchte ich auf die eingangs erwähnten weiteren Zielsetzungen für unser Unternehmen eingehen.

Im Anschluss daran stehen meine Vorstandskollegen und ich gern für Ihre Fragen zur Verfügung.

Doch zunächst zum Resümee des Geschäftsjahrs 2006.

Chart 3. Transaktionsübersicht

Die Transaktionen, an denen die DIC Asset AG beteiligt war, erreichten in 2006 ein Volumen von rund anderthalb Milliarden Euro.

Sowohl auf der Ankaufsseite wie auch bei Weiterplatzierungen, mit denen wir unser Portfolio optimieren, haben wir so viel bewegt wie nie zuvor in der bisherigen Historie der DIC Asset AG und uns damit als eine der aktivsten Immobiliengesellschaften – vor allem auch aus deutscher Sicht – positioniert.

Von den 1,5 Mrd. Euro Ankaufsvolumen sind 1 Mrd. Euro der auf die DIC Asset entfallende Part, also abzüglich der Anteile unserer Co-Investoren. Es wurden insgesamt 196 Objekte mit einer Gesamtfläche von knapp 1 Mio. Quadratmetern erworben.

Auf der Verkaufsseite stehen demgegenüber mit insgesamt rund 148 Mio. Euro Verkaufsvolumen etwa ein Zehntel des Kaufvolumens. Die DIC Asset hat im Geschäftsjahr zur Portfoliooptimierung und Gewinnrealisierung den Verkauf von 42 Objekten mit einer Fläche von 80.000 qm vertraglich vereinbart;

über die Beteiligungen in opportunistischen Investments hat sie an weiteren Verkäufen partizipiert.

Ich möchte von den 9 Ankaufstransaktionen hier in dieser Hauptversammlung auf 3 näher eingehen, die zusammen zusammen ein Volumen von 925 Mio. Euro repräsentieren. Anhand von diesen Transaktionen lässt sich die strategische Ausrichtung der DIC Asset recht einfach und einleuchtend darstellen:

Chart 4. Bedeutende Transaktionen

- **Erstens: zielgerichtete regionale Expansion und Diversifikation im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt.** Wir wachsen vor allem in Regionen, die wir als wirtschaftlich stark und langfristig attraktiv identifiziert haben.

Mit der FAY-Transaktion, der mit 575 Mio. Euro größten Transaktion des Geschäftsjahres, haben wir nicht nur 54 Gewerbeimmobilien in sehr guten Lagen vor allem in den nachhaltig interessanten Regionen Rhein-Main-Neckar und Südwest unserem Portfolio hinzugefügt. Wir haben darüber hinaus die Immobilienmanagement-Tochter von FAY mehrheitlich übernommen; dieses Unternehmen ist inzwischen als DIC ONSITE erfolgreich als Real Estate Manager deutschlandweit etabliert. Mehr zu den neuen regionalen Strukturen und Leistungsbereichen der DIC ONSITE später.

- **Zweitens: wir betreiben unser Asset Management „nah am Objekt und nah am Mieter“.** Wir sehen diese Strategie als unabdingbare Voraussetzung, um sich auch zukünftig von dem Wettbewerb, der eher von Finanzinvestoren getrieben ist, abzusetzen und erfolgreich zu agieren. Damit werden wir als vertrauenswürdiger und leistungsstarker Asset Manager mit Fokus auf den deutschen Markt wahrgenommen.

Das sichert uns den Zugang zu Akquisitionsmöglichkeiten, bei denen dem Verkäufer auch daran gelegen ist, seine Objekte in gute Hände abzugeben, beispielsweise weil er selbst weiterhin Mieter bleibt oder wenn es um attraktive und sensible Innenstadtlagen geht, bei denen auch öffentliche Interessen eine Rolle spielen.

Bei gleicher Kapitalausstattung gilt: Wer „näher dran“ ist, ist im wahrsten Wortsinn besser positioniert und kann mehr daraus machen. Auch darum sind wir in unseren Investitionsschwerpunkten direkt vor Ort präsent.

Mit der Übernahme eines Portfolios mit 52 Objekten im Stadtgebiet Berlin von der Landesbank Berlin ist beispielsweise die Etablierung einer Niederlassung vor Ort ein konsequenter Schritt. Die Gebäude, die als Büro- und Bankfilialobjekte genutzt werden, sind überwiegend an die Landesbank Berlin vermietet. Bei einer Vermietungsquote von 82% sehen wir ein beträchtliches Wertsteigerungspotenzial durch unser Asset Management.

- **Drittens: wir haben, was Objekte mit hohem Entwicklungspotenzial** angeht, einen besonderen „Hebel“. Wir können uns dank des Know-hows, auf das wir in der DIC-Gruppe Zugriff haben, erfolgreich bei Immobilien engagieren, die einer Modernisierung und Neupositionierung – so genannter Redvelopments – bedürfen.

An der Übernahme von über 50 Objekten von der Hansestadt Hamburg haben wir uns als Co-Investor beteiligt. Diese Objekte werden ganz überwiegend von der Stadt Hamburg als langfristigen Mieter genutzt, was eine gute Sache ist wegen der zuverlässigen Mieteinnahmen. Die andere gute Sache sind die Entwicklungspotenziale, die wir im Weiteren identifiziert haben und mit denen wir uns nunmehr befassen. Wir haben die Möglichkeit eines sehr differenzierten, mehrdimensionalen Asset Managements, und wir setzen das auch aktiv ein.

Das können Sie im Übrigen auch daran sehen, dass wir bei hohem Wachstumstempo in allen Segmenten unseres Geschäftsmodells gleichermaßen gewachsen sind. Lassen Sie mich hierauf nochmals im Einzelnen eingehen:

Chart 5. Portfoliowachstum in allen Segmenten

Wie Sie wissen, investieren wir nahezu ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien. Hierbei sind die Nutzungsarten vor allem Büro (ca. 65%), Einzelhandel (ca. 15-20%) sowie sonstige gewerbliche Nutzungen wie Logistikimmobilien, Hotels oder Parkhäuser. Wohnflächen sind zu einem ganz geringen Anteil dabei.

Diese Immobilien verteilen sich im Rahmen unseres Geschäftsmodells auf drei Segmente wie folgt:

- o Das „**Core**“-Segment besteht aus Immobilien, die hohe und stabile Mieterträge erwirtschaften. Solche Immobilien halten wir mittel- bis langfristig im Bestand. Sie sind durch langfristige Vermietung an Top-Mieter mit erstklassiger Bonität gekennzeichnet. Das Core-Segment bildet somit die stabile, substanzuelle Basis unseres Geschäftsmodells.

Diese Basis haben wir in 2006 im Zuge unserer Transaktionen vervierfacht.

Der Marktwert stieg von rund 157 Mio. auf knapp 618 Mio. Euro zum Jahresende.

- o Das zweite Segment, „**Value Added**“, beinhaltet die Immobilien mit einem mittelfristigen Anlagehorizont, bei denen ein Wertsteigerungspotenzial identifiziert wurde, das durch gezielte Maßnahmen – wie etwa Umbauten und Optimierung der Vermietungssituation oder auch eine aktive Verkaufspolitik – realisiert werden kann.

Diese Immobilien sind in der Regel von kürzeren Restmietlaufzeiten und höheren Leerständen geprägt, d.h. sie bedürfen eines wesentlich aktiveren Managements.

Das Segment Value Added wurde mit über 527 Mio. Euro bewertet und hat damit in 2006 auf mehr als das Dreieinhalbfache zugelegt.

- o Das dritte Segment bilden die „**Opportunistic Co-Investments**“: das sind Investitionen mit einem höheren Risiko-/Ertragsprofil, die zusammen mit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe sowie weiteren Co-Investoren (wie z.B. MSREF) getätigt werden und in denen wir uns mit Minderheitsbeteiligungen von 20% engagieren. Dieses Segment repräsentiert Engagements, in denen wir mittelfristig auf Basis des in der DIC-Gruppe vorhandenen Know-hows hohe Wertsteigerungen durch Refurbishments und Neupositionierungen der betreffenden Objekte erwarten.

Drei solcher stark chancenorientierten Co-Investments wurden 2006 getätigt: und zwar mit einer jeweils 20%-Beteiligung

- o am Erwerb von 10 Gewerbeimmobilien der Hochtief AG,
- o der Übernahme von sechs Immobilien von der Falk-Gruppe mit Mietern wie BMW, Siemens, Telekom
- o und schließlich mit dem Ankauf des schon vorgestellten und als „Primo 3“ bekannten Portfolios von der Stadt Hamburg, wobei der wirtschaftliche Übergang des Hamburg-Portfolios erst im laufenden Geschäftsjahr, Anfang März, wirksam geworden ist.

Das chancenorientierte Segment der Opportunistic Co-Investments macht entsprechend unserer Unternehmensstrategie

verglichen mit Core und Value Added einen geringeren Teil unseres Portfolios aus. Der Wert betrug zum Ende des Geschäftsjahres 130,6 Mio. Euro.

Der Marktwert unseres bilanziell ausgewiesenen Immobilienvermögens wuchs mit den Transaktionen im Geschäftsjahr um 837 Mio. Euro auf über 1,15 Mrd. Euro zum Jahresende; hinzu kommen die Anteile an Marktwerten von Immobilien aus opportunistischen Co-Investments, sodass das Bewertungsergebnis Ende 2006 ein Gesamt-Immobilienvermögen von 1,275 Mrd. Euro auswies.

Unsere An- und Verkaufspolitik ist auf ein im Risiko- Ertragsprofil wohlproportioniertes Portfolio gerichtet, und das setzen wir auch bei hohem Wachstumstempo diszipliniert um. Homogenität und Kontinuität sind für uns dabei die Schlüsselfaktoren!

Chart 6. Ertragsbasis deutlich erweitert

Das beachtliche Wertschöpfungspotenzial, das in diesem kräftigen Portfolioausbau und der Verdreifachung der Nutzfläche steckt, wird naturgemäß jetzt, im darauffolgenden Jahr, erst richtig spürbar. Sie werden das in den positiven Zahlen wiederfinden, die ich Ihnen für das 1. Quartal 2007 berichten kann.

Lassen Sie mich Ihnen zunächst die Auswirkungen der Transaktionen auf die Bilanz des abgeschlossenen Geschäftsjahres zeigen.

Chart 7. Bilanzstruktur, NAV/Kennzahlen-Tab.

Insgesamt zeigt sich unser starkes und gesundes Wachstum in der Bilanzstruktur:

Die Bilanzsumme wuchs um rund 974 Millionen Euro vor allem infolge der umfangreichen Akquisitionstätigkeit. Trotz der Rekordsumme bei den Investitionen liegt die Eigenkapitalquote der DIC Asset AG mit 39,7% um 8,5 Prozentpunkte höher als im Vorjahr.

Das haben wir ganz wesentlich Ihnen, unseren Aktionären und Ihrem Vertrauen in unseren Wachstumskurs zu verdanken. In 2006 wurden sehr erfolgreich zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt; die erste im Mai in Verbindung mit unserem Börsengang im Prime Standard in Frankfurt, und im Dezember konnten weitere neue Aktien erfolgreich an der Börse platziert werden.

Insgesamt flossen der DIC Asset AG im letzten Jahr Eigenmittel in Höhe von 415,6 Mio. Euro zu. Auch damit war unsere Gesellschaft eine der aktivsten deutschen Immobilienunternehmen am Kapitalmarkt.

Wir haben uns, wie angekündigt, zügig um die Investition der Mittel gekümmert. Der innere Wert der DIC Asset AG, der Net Asset Value, lag basierend auf der Konzernbilanz und ergänzt um die gutachterlich ermittelten Immobilienmarktwerte zum Jahresultimo bei 608,1 Mio. Euro, gegenüber 142,2 Mio. Euro im Vorjahr.

Umgelegt auf die Anzahl der Aktien erhöhte sich der Net Asset Value von 13,98 auf 21,34 Euro je Aktie. Durch die Wertsteigerung des Immobilienbestands und die Effekte der Kapitalerhöhungen in 2006 ergibt sich ein Anstieg von 53%.

Die Bilanz zeigt vor allem, dass die hohe Wachstumsgeschwindigkeit in 2006 dem Unternehmen sehr gut bekommen ist; wir haben eine komfortable, gesunde Struktur, die weiteres Wachstum ermöglicht.

Das haben wir zwischenzeitlich schon genutzt, zugleich auch erfolgreiche Weiterplatzierungen vorgenommen. Um vorzugreifen auf den aktuellen Stand: wir sind auf weitere attraktive Akquisitionen gut vorbereitet.

Was das abgeschlossene Jahr angeht, spiegelt sich die Bandbreite unseres Asset- und Portfoliomanagements in den Ertragsstrukturen wider:

Chart 8. Gesamterträge über 100 Mio. Euro

Unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2006 haben zu einem starken Ertragswachstum geführt.

Unsere Mieteinnahmen stiegen um über 20 Mio. Euro, das sind 112%, auf 38,4 Mio. Euro. Sie sind für etwa 40% des kräftigen Ertragswachstums verantwortlich.

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen haben in diesem Zeitraum 64,5 Mio. Euro erreicht. Wir betreiben ein aktives Portfoliomanagement und nutzen gute Verkaufsgelegenheiten, um Gewinne zu realisieren und unser Portfolio-Profil zu schärfen. Das bedeutet, dass wir uns auf Gewerbeobjekte konzentrieren und z.B. Immobilien mit wesentlicher Wohnnutzung abgeben.

Die Grafik hier zeigt unsere Mieteinnahmen nach Nutzungsarten: der Wohnanteil ist gering; dafür haben wir seit 2006 einen signifikanten Anteil von Mieteinnahmen aus Einzelhandels-Flächen. Die Chancen in diesem Marktsegment ignorieren wir nicht und nutzen sie sowohl zur Stärkung des Ertragsprofils wie zur Diversifizierung. Wir haben im November letzten Jahres den Kauf von fünf Fachmarktzentren in der Region Rhein-Main von einem Projektentwickler initiiert. Diese Objekte werden nach Fertigstellung in diesem Jahr voll vermietet in unseren Besitz übergehen.

Chart 9. Ergebnis mehr als verdoppelt

Nun zu den konkreten einzelnen Komponenten unseres Jahresergebnisses. Wie eben schon im Detail aufgeschlüsselt:

2006 konnten wir die konsolidierten Erträge deutlich um 157% auf 110,9 Mio. Euro steigern.

Die deutliche Ausweitung des Immobilien-Portfolios und die gestiegene Anzahl von Transaktionen machen sich auch in höheren Aufwendungen bemerkbar. Der Zuwachs in den Aufwandspositionen lag planmäßig über dem Niveau des Vorjahres. Es ist uns gelungen, den Anstieg der operativen Kostenpositionen deutlich unterproportional zu halten.

- o Unser operatives Ergebnis vor Abschreibungen, Steuern sowie Gewinnen aus Verkäufen, Entwicklungsprojekten und Beteiligungserträgen, die so genannten **Funds from Operations** oder FFO, haben wir auf 21,8 Mio. Euro verbessert. Das ist eine Steigerung um 195%.
- o Das operative Ergebnis, der **EBITDA** – d.h. das Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Ertragsteuern – konnten wir auf 37,0 Mio. Euro erhöhen; eine Steigerung von 98%.
- o Den **Konzernüberschuss** – das Ergebnis nach Abschreibungen und Steuern – der DIC Asset AG haben wir mit den Aktivitäten in 2006 mehr als verdoppeln können: er stieg um 8,6 Mio. Euro auf 15,0 Mio. Euro, ein Plus von 134%.

Chart 10. Segmentergebnisse

Die einzelnen Portfoliosegmente haben zu diesen erfreulichen Zuwächsen wie folgt beigetragen:

Zum Bilanzstichtag repräsentierten die von mir vorgestellten Segmente

- **Core rund 40% der Nutzflächen,**
- **Value Added rund 49% und die**
- **Opportunistic Co-Investments rund 11% der Flächen.**

Im Core-Segment wurden **Mieteinnahmen** von 21,2 Mio. Euro (+136%) erzielt, im Segment Value Added fielen 17,2 Mio. Euro (+89%) Mieteinnahmen an.

Die **Verkaufserlöse** von 64,5 Mio. Euro, bei denen wir einen Gewinn von 4,2 Mio. Euro erzielten, stammen ausschließlich aus Verkäufen von Immobilien aus dem Segment Value Added.

Im Bereich der opportunistischen Co-Investments sind keine Mieteinnahmen und Verkaufserlöse auszuweisen, weil wir hier nur nicht zu konsolidierende Minderheitsbeteiligungen halten.

Im Segment Core wurde der **EBITDA** durch die Ausweitung des Portfolios um 12,4 Mio. Euro gesteigert, im Bereich Value Added durch die erfolgreichen Transaktionen und die stark gestiegenen Mieteinnahmen um 9,2 Mio. Euro.

Das Core-Segment trug mit einem **EBIT** von 15,5 Mio. Euro zum Erfolg der DIC Asset bei. Im Segment Value Added wurde ein EBIT von 17,5 Mio. Euro erreicht. Die Gewinne aus Verkäufen im Bereich Value Added reduzierten sich leicht auf 4,2 Mio. Euro nach 4,7 Mio. Euro im Vorjahr.

Soviel zur transparenten Gewichtung und Ergebnisdarstellung der einzelnen Segmente in 2006.

Chart 11. Aktie, Kapitalmaßnahmen

Der Kapitalmarkt hat unseren Fokus und die Umsetzungsgeschwindigkeit honoriert:

Der Aktienkurs der DIC Asset AG ist im Geschäftsjahr 2006 um 68% gestiegen. Wer bei der Emission im Zuge unseres Börsengangs im Mai gezeichnet hat, konnte sich am Jahresende über eine Steigerung seines eingesetzten Kapitals um 42% freuen.

Das ist nicht nur auf ein insgesamt freundliches Börsenumfeld zurückzuführen: Die Performance der DIC-Asset-Aktie fiel wesentlich besser aus als der allgemeine Markttrend und lag in der Jahresbetrachtung deutlich über dem EPRA, dem Aktienindex für europäische Immobiliengesellschaften, der 49% erreichte, und dem SDAX mit +31%.

Weiteres Kurspotenzial sehen wir, indem wir unsere Wachstumsstrategie unverändert weiter umsetzen, dabei unsere Eigenmittel effizient einsetzen und das aktive Portfoliomanagement beibehalten.

Die entscheidende Basis dafür haben wir mit der Erhöhung des Grundkapitals im Mai 2006, dem Börsengang im Prime Standard und einer weiteren Kapitalerhöhung und Platzierung im Dezember 2006 gelegt.

Zweierlei war uns bei der Durchführung dieser Kapitalerhöhungen besonders wichtig: Wir wollten auf diesem Weg den Free Float signifikant erhöhen und damit auch die Attraktivität der Aktie für den Kapitalmarkt. Zugleich wollten wir unseren Aktionären die Möglichkeit bieten, sich an den Kapitalerhöhungen zu beteiligen und am Erfolg unmittelbar teilzuhaben. Das Angebot hat beide Male eine äußerst positive Resonanz gefunden. Das ist eine schöne Anerkennung für die bisherige Entwicklung, vor allem aber ein deutliches Vertrauensvotum, was die Weiterentwicklung des Unternehmens auf dem von uns eingeschlagenen Kurs angeht.

Die genannten Kapitalmaßnahmen und der Verkauf eines Aktienpakets zweier Hauptgesellschafter haben dafür gesorgt, dass aus einem marktengen Freiverkehrswert inzwischen eine im SDAX gelistete Aktie mit einem Freefloat von rund 55% geworden ist. Seit April 2007 ist die Aktie der DIC Asset AG zudem auch im GPR (Global Property Research) 250-Index vertreten. Das ist ein Index, der die Performance der 250 Immobilienunternehmen

misst, die über die weltweit höchsten Börsenumsätze verfügen. Die Aufnahme ist ein weiterer positiver Impuls, wobei unsere Strategie langfristig auch auf die Aufnahme in den MDAX zielt.

Im Zusammenhang mit unseren Kapitalmaßnahmen im vergangenen Jahr stehen zwei Punkte zu erwähnen, die ich Ihnen in meinem Bericht erläutern möchte:

- o Der erste Punkt ist die Ausschöpfung des genehmigten Kapitals.
Die erste Kapitalerhöhung unserer Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte aufgrund eines Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung der DIC Asset AG vom 03. Februar 2006. Durch diesen Beschluss wurde das damalige Grundkapital von 10.170.000,00 Euro um 10.170.000,00 Euro auf neu 20.340.000,00 Euro erhöht.
Durch Beschluss der letztjährigen ordentlichen Hauptversammlung am 05. Mai 2006 wurde sodann ein auf die neue Kapitalbasis angepasstes genehmigtes Kapital in Höhe von 10.170.000,00 Euro neu geschaffen. Durch Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27. November 2006 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, hiervon Gebrauch zu machen und das Grundkapital von 20.340.000,00 Euro um 8.160.000,00 Euro auf neu 28.500.000,00 Euro durch Ausgabe von 8.160.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 01. Januar 2006 zu erhöhen.
Diese neuen Aktien sind sodann unseren Aktionären im Verhältnis 5 : 2 zu einem Bezugspreis je neuer Aktie in Höhe von 23,50 Euro zum Bezug angeboten worden.

Die Großaktionäre Deutsche Immobilien Chancen KGaA, Forum S.a.r.l und MSREF V. Marble B.V. haben sich gegenüber den Konsortialbanken in diesem Zusammenhang verpflichtet, insgesamt 2.839.000 der neuen Aktien zu beziehen. Die von den Großaktionären sowie im Übrigen aufgrund des Bezugsangebo-

tes nicht bezogenen neuen Aktien sind durch die von uns beauftragten Konsortialbanken, die Deutsche Bank AG und MorganStanley Bank AG, im Rahmen einer Privatplatzierung qualifizierten Anlegern in Deutschland und anderen Ländern zum Erwerb angeboten worden. Der Bezugspreis auf diese Tranche der Kapitalerhöhung betrug ebenfalls 23,50 Euro je neuer Aktie.

Der Nettoemissionserlös nach Abzug der Kosten aus dieser Kapitalerhöhung betrug 185 Mio. Euro. Unter Tagesordnungspunkt 7. der heutigen Hauptversammlung möchten wir das aufgrund dieser Maßnahme weitgehend aufgebrauchte genehmigte Kapital auf der Basis des erhöhten Grundkapitals erneuern und bitten um Ihre Zustimmung zur Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals von insgesamt bis zu 14.250.000,00 Euro. Hierbei ist vorgesehen, das Bezugsrecht der Aktionäre grundsätzlich zu wahren, jedoch in einzelnen Fällen auszuschließen.

Hierüber hat der Vorstand einen schriftlichen Bericht verfasst, der mit der Einladung zu dieser Hauptversammlung in vollem Wortlaut abgedruckt wurde.

- o Der andere Punkt betrifft die unter Tagesordnungspunkt 9. der heutigen Hauptversammlung vorgeschlagene Beschlussfassung über die Änderung des von der Hauptversammlung am 19. Juli 2005 gefassten Beschlusses betreffend die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Optionschuldverschreibungen und Genussrechten sowie die Schaffung eines entsprechenden bedingten Kapitals.

Vorstand und Aufsichtsrat bitten insoweit um Ihre Zustimmung lediglich betreffend zweier Änderungen an dem bereits am 19. Juli 2005 gefassten Beschluss. In der Sache steht insoweit keine Ausweitung der bisher erteilten Ermächtigung an, sondern lediglich die Anpassung dieser Ermächtigung an zwei zwischenzeitlich geänderte Umstände.

Das eine betrifft die Betragsbegrenzung auf 50 Mio. Euro für die möglicherweise neu auszugebenden Options- oder Wandelschuldverschreibungen oder Genüsse. Solche Schuldverschreibungen sollen auch nach dem geänderten Beschluss lediglich Wandlungsrechte auf bis zu 3.390.000 Aktien, entsprechend einem anteiligen Grundkapitalbetrag von 3.390.000,00 Euro, gewähren. Aufgrund des gestiegenen Kursniveaus könnten hierfür aber Wandelschuldverschreibungen mit einem wesentlich höheren Gesamtnennbetrag als von 50 Mio. Euro ausgegeben werden.

Um die Möglichkeit zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen zu einem marktgerechten Preis und damit zur Erzielung entsprechend besserer Erlöse für die Gesellschaft zu ermöglichen, ist es notwendig die derzeit noch bestehende Betragsbegrenzung ersatzlos zu streichen.

Die andere Änderung betrifft die Anknüpfung der Wandlungs- bzw. Optionspreise an den Kursverlauf der Aktien unserer Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse. In der derzeit noch bestehenden Fassung des Ermächtigungsbeschlusses vom 19. Juli 2005 ist an dieser Stelle auf den Kursverlauf der Aktien unserer Gesellschaft an der Wertpapierbörse München Bezug genommen. Nach dem Segmentwechsel unserer Aktien in den Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse macht dies keinen Sinn mehr.

Wir erbitten also Ihre Zustimmung zu diesen beiden Änderungen. Eine inhaltliche Änderung oder Ausweitung der hiermit an Vorstand und Aufsichtsrat erteilten Ermächtigung ist damit, wie schon gesagt, nicht verbunden. Lediglich aus formalen Gründen und zu Ihrer Information ist der gesamte Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2005 mit den eben beschriebenen Änderungen erneut in den Beschlusstext der heu-

tigen Hauptversammlung unter Tagesordnungspunkt 9. aufgenommen worden.

Ich möchte bei dieser Gelegenheit feststellen, dass unsere institutionellen Finanz- und Kapitalpartner und vor allem auch Sie als unsere Aktionäre das Unternehmen DIC Asset in allen Herausforderungen stets sehr konstruktiv begleitet haben. Wir haben dadurch an zusätzlicher Erfolgsdynamik gewonnen und möchten uns an dieser Stelle auch ausdrücklich für ein hohes Maß an Professionalität und Vertrauen bedanken. Das Financial Engineering, die Optimierung von Finanz- und Kapitalstrukturen ist heute ein ganz wesentlicher Erfolgsfaktor im Immobiliengeschäft. Wir sind hier dank unserer zuverlässigen Partner inzwischen hervorragend vernetzt und nutzen damit am Markt strategische Vorteile, die im Ergebnis allen Aktionären zugute kommen.

Chart 12. Dividendenvorschlag

Das gute Ergebnis des Jahres 2006 sowohl im operativen Geschäft wie auch bei den Aktivitäten am Kapitalmarkt macht sich für unsere Aktionäre unmittelbar bezahlt, auch nach Erhöhung der Aktienanzahl.

Der Gewinnverwendungsvorschlag, den wir Ihnen heute unterbreiten, sieht vor, die Dividende von 56 Cent im Vorjahr auf 75 Cent je Aktie zu erhöhen. Dies bedeutet eine Steigerung um 35%.

Wir bekräftigen damit unsere klare Ausrichtung auf eine kontinuierliche, attraktive Dividendenpolitik, die wir mit diesem Vorschlag fortsetzen.

Chart 13. Eckdaten Q1 Teil 1 Ertragswachstum

In den Ergebnissen des 1. Quartals 2007 zeigt sich deutlich, wie stark und gesund die DIC Asset AG sowohl im Portfolio wie in der Organisation gewachsen ist:

- o Augenfällig ist dabei der kräftige Anstieg der Mieteinnahmen um 13 Mio. Euro auf 19 Mio. Euro; das ist ein Anstieg von 217% gegenüber dem Vergleichsquartal im Vorjahr. Auf's Jahr hochgerechnet bedeuten diese Werte Mieteinnahmen von 74 Mio. Euro.
- o Auch aus dem Geschäftsfeld der Opportunistic Co-Investments verzeichnen wir in Q1 einen gesteigerten Ergebnisbeitrag von 1,2 Mio. Euro, nach 0,2 Mio. Euro im Vorjahresquartal.

Insgesamt ergeben sich aus dem heutigen Portfolio inklusive der zwischenzeitlich erfolgten Akquisitionen und ohne weitere Wertschöpfungsmaßnahmen annualisierte Mieteinnahmen von 115 Mio. Euro.

Chart 14. Eckdaten Q1 Teil2:

Starkes Wachstum der operativen Ergebnisse

Die klassischen Ergebnisgrößen zeigen ein entsprechend erfreuliches Bild für das 1. Quartal:

- o Das operative Ergebnis, Funds from Operations oder FFO, haben wir um 259% gesteigert; je Aktie ist das eine Steigerung um 29%;
- o das EBITDA wuchs um 277% auf 16,2 Mio. Euro;
- o der Konzernüberschuss konnte mit 4,9 Mio. Euro nahezu vervierfacht werden;
- o das Ergebnis je Aktie wuchs auf 17 Cent, das ist ein Plus von 42%.

Auch die aktuelle Mittelausstattung ist komfortabel:

Den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit haben wir auf 9 Mio. Euro verdreifacht. Zum Stichtag 31. März 2007 verfügten wir über eine Nettoliquidität von 207,4 Mio. Euro, das sind die liquidierten Mittel nach Abzug kurzfristiger Finanzschulden. Zur Realisierung weiterer Akquisitionen standen zusammen mit kurzfristig abrufbaren Krediten zum Ende des Quartals rund 305,6 Mio. Euro bereit. Das entspricht einer weiteren Akquisitionspower von – je nach Finanzierungsleverage – bis zu 1 Mrd. Euro.

Chart 15. Aktuelle Transaktionen

Wir haben in 2007 unsere Strategie mit vier An- und Verkaufstransaktionen in den letzten Monaten konsequent und erfolgreich weiterverfolgt.

Um mit den **Weiterplatzierungen** zu beginnen, mit denen wir günstige Gelegenheiten zur Realisierung von Gewinnen genutzt haben:

- o Aus dem Segment der Opportunistic Co-Investments wurde Ende Februar ein Bürokomplex in Bad Homburg für 47,5 Mio. Euro sehr erfolgreich verkauft. Die DIC Asset ist daran mit 20% beteiligt.
- o Im gleichen Monat haben wir ein Portfolio aus zehn Immobilien in mittelgroßen Städten mit einem Vermietungsstand von 95% erfolgreich an ein Joint Venture von Westcity/Axa platziert. Der vereinbarte Preis beträgt rund 85 Mio. Euro. Geplant ist der Besitzübergang für das Ende des zweiten Quartals; rechnen Sie also mit einem erheblichen Beitrag zum Gesamtergebnis des laufenden Berichtszeitraums.

Das kürzlich erfolgreich umgesetzte Transaktionsvolumen der diesjährigen **Ankäufe** übersteigt inzwischen bereits die 900-Millionen-Marke deutlich:

- o Anfang April haben wir von der SEB Immobilien-Investment ein Portfolio für 460 Mio. Euro übernommen. Es umfasst 26 Objekte und 263.000 qm Nutzfläche. Interessant für uns ist der Leerstand von knapp 15%. Über unser gut aufgestelltes Asset- und Property-Management, das seit Anfang des Jahres als DIC ONSITE erfolgreich direkt vor Ort an den Schwerpunkten unserer Investments aktiv ist, können wir hier ein attraktives Optimierungspotenzial realisieren.
- o Im Mai haben wir uns im Rahmen unserer opportunistischen Co-Investments gemeinsam mit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und DIC Capital Partners an der Akquisition eines von der HANSAINVEST gemanagten Portfolios beteiligt; das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 465 Mio. Euro, unser Anteil daran 20%. Das Portfolio umfasst 54 Objekte und bietet Chancen durch ein differenziertes Asset- und Portfoliomanagement.

Wir haben in der Vergangenheit in ähnlichen Portfolio-Konstellationen sehr erfolgreich die jeweiligen Möglichkeiten auf der Ebene der einzelnen Objekte analysiert. Und uns zügig für Maßnahmen entschieden, die zuverlässig zu Wert- und Ertragssteigerungen geführt haben.

Diese Aufgabe hat ein stark aufgestelltes Immobilienmanagement-Team übernommen, das seit Beginn des Jahres als DIC ONSITE GmbH am Markt agiert.

Chart 16. DIC ONSITE: Kompetenzfelder

In der DIC ONSITE bündelt die DIC Asset AG ihre Asset- und Property-Management-Aktivitäten.

Die DIC ONSITE verantwortet schwerpunktmäßig das operative Immobilienmanagement für das gesamte Portfolio und betreut für uns und unsere Co-Investoren aktuell 337 Objekte und über 1,8 Millionen qm Mietflächen.

Wir haben inzwischen Niederlassungen an den zentral wichtigen Immobilienstandorten Frankfurt, Düsseldorf, Mannheim, Hamburg und Berlin etabliert und damit unsere nationale Präsenz sowie unseren Geschäftsfokus dokumentiert. Diese regionalen Niederlassungen sind in den Investitionsschwerpunkten des Portfolios präsent und sorgen für eine direkte Betreuung von Mietern und Objekten.

Im ersten Quartal hat die DIC ONSITE rund 31.100 qm Nutzfläche neu vermietet bzw. auslaufende Verträge nachvermietet.

Chart 17. Aktueller Stand Portfolio

Ein Blick auf unser aktuelles Portfolio, inklusive der seit Anfang des Jahres getätigten Akquisitionen:

- Das Portfolio umfasst rund 1,084 Mio. qm Nutzfläche verteilt auf 337 Objekte;
- Die Jahresnettomiete beläuft sich – wie eben bereits berichtet – auf 115 Mio. Euro.
- Die Leerstandsquote im Core-Segment beträgt 3%; als Potenzialleerstände sind in den Segmenten Value Added 17% und Opportunistic Co-Investments 16% vorhanden.
- Das Gesamtvolumen des Portfolios beträgt nach Fortschreibung des Marktwerts zum 31.12. mit den seither getätigten Akquisitionen zu Anschaffungspreisen 1,85 Mrd. Euro.

Lassen Sie uns, bevor ich zum Ausblick für das Unternehmen komme, noch einen Blick auf die bereits angesprochenen Projektentwicklungen bzw. Redvelopments, an denen wir beteiligt sind, werfen.

Chart 18. Development-Highlight MainTor

Der Umbau der Frankfurter Zentralbibliothek liegt voll im Zeitplan und wird in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen sein, sodass die neue Bibliothek im September diesen Jahres pünktlich an die Stadt Frankfurt als Nutzer und den Käufer, eine Leasinggesellschaft, übergeben werden kann.

Am Bienenkorbhaus in Frankfurt werden die Baumaßnahmen voraussichtlich noch im Sommer beginnen; gegenwärtig erfolgt die Auftragsvergabe zur Umsetzung der verabschiedeten Planungen, die neben einer respektvollen Modernisierung des Traditionsgebäudes auch die Angliederung eines modernen Neubaus vorsehen. Der Vermarktungsstand ist auf einem erfreulichen Niveau. So werden im neuen Objekt unter anderem ein 2.400 qm großer Flagship-Store des Schuhfilialisten Görtz sowie eine große Filiale der Frankfurter Sparkasse vertreten sein.

Last but not least ist natürlich unsere inzwischen der Öffentlichkeit vorgestellte Projektentwicklung „MainTor“ auf dem Degussa-Areal in Frankfurt mit dem Hochhaus „WinX“ zu erwähnen. Derzeit erfolgt die detaillierte Abstimmung mit der Stadt Frankfurt über das neue Baurecht. Es wurden bereits vielversprechende, positive Gespräche geführt; demnach halten wir den anvisierten Baubeginn ab 2009 für möglich. Als opportunistischer Co-Investor ist die DIC Asset AG an diesem Projekt, das gemeinsam mit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe sowie Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) durchgeführt wird, mit 20% beteiligt.

Im Zusammenhang mit diesem Ausblick auf eine Projektierung, deren gute Resonanz nach Jahren des Stagnierens und der Zurückhaltung bei größeren Entwicklungen auch generell für eine spürbar positivere Stimmung in den deutschen Immobilienhochburgen steht, möchte ich unsere Strategie bekräftigen:

Chart 19. Strategie-Eckpunkte, Ausblick 2007

- o Wir sind nach wie vor ausschließlich auf dem deutschen Markt aktiv. Unser Fokus als Asset Manager sind Gewerbeimmobilien. In diesem Markt haben wir binnen kurzem eine mehr als respektable Position erreicht und die DIC Asset AG als führendes Unternehmen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt positioniert. Dieser „Goodwill“ ist ein wertvoller Vorteil im Transaktionsgeschäft und auch im Tagesgeschäft der Aufwertung und Vermarktung von Objekten, bei der Abstimmung mit Nutzern, Leistungspartnern und anderen Interessengruppen. Diese Nähe zum Objekt und zum Nutzer verlieren wir auch mit steigender Unternehmensgröße nicht; im Gegenteil: Wir bauen unsere regionale Präsenz und die Vor-Ort-Kompetenz konsequent weiter aus und halten die Entscheidungswege kurz.
- o Wir arbeiten dabei mit klarer Rendite-Orientierung. Dazu nehmen wir gezielt und nach eingehender Prüfung auch Leerstände in Kauf. Das heißt, wir erwerben Objekte, deren Leerstand nicht durch ein unveränderliches strukturelles Problem der Immobilie bedingt sind, sondern die unser Asset- und Propertymanagement durch Aufwertung und Neupositionierung beheben kann.
- o Wir prüfen regelmäßig Verkaufsmöglichkeiten zur Realisierung der so geschaffenen Wertzuwächse. Bei attraktiven Gelegenheiten setzen wir diese im Interesse unserer Aktionäre konsequent um. Es ist laufender Bestandteil unseres aktiven Portfo-

liomanagements, jährlich etwa 10-15% des Portfoliovolumens nach Aufwertung zur Realisierung von Gewinnen und einer planmäßigen Portfoliostrategie weiterzuplatzieren.

- o Wir wachsen weiter mit hohem Tempo. Mit den bis dato getätigten Transaktionen haben wir einen wichtigen Teil des diesjährigen Wachstumsziel schon im ersten Halbjahr erreicht; ich gehe davon aus, dass wir bis Ende des Jahres noch weitere Transaktionen im Umfang von bis zu 700 Mio. Euro erfolgreich tätigen werden.
- o Wir passen unsere Unternehmensstrukturen permanent den laufenden Herausforderungen und dem Portfoliowachstum an, sei es durch die Etablierung neuer Niederlassungen oder Formierung neuer Organisationsstrukturen, durch Ausbau der Asset Management-Kapazitäten und vertragliche Vereinbarungen mit zuverlässigen Leistungspartnern.
- o Auf der Basis des aktuellen Portfolios und inklusive der Gewinne aus Verkäufen planen wir, unser Vorjahresergebnis erneut um mehr als 100% zu steigern. Wir gehen davon aus, dass wir in 2007 ein Ergebnis nach Abschreibungen und Steuern in Höhe von mindestens 32-35 Mio. Euro erwirtschaften.

Zum Abschluss meines Berichts möchte ich im Namen des gesamten Vorstands dem gesamten Team der DIC Asset AG – und das schließt selbstverständlich die DIC ONSITE ein – für den herausragenden Einsatz danken. Ein solches Wachstumstempo, wie es unser Unternehmen vorlegt, ist nur durch eine äußerst gute Teamleistung möglich. Dafür haben Sie meine Anerkennung, und da spreche ich für die Vorstandskollegen und auch den Aufsichtsrat. In einem solchen Team zu arbeiten ist für mich als Vorstandsvorsitzender eine echte Freude, und ich freue mich auf die Fortsetzung unserer fruchtbaren Zusammenarbeit. Nochmals herzlichen Dank stellvertretend an die Mitarbeiter, die heute hier bei dieser Hauptversammlung vor Ort sind!

An Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, geht der Dank für das Vertrauen und die Unterstützung. Wir wissen Ihr Vertrauen zu würdigen und werden uns auch in Zukunft dafür einsetzen, dass es sich für Sie lohnt.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!