

## **Rede zur Hauptversammlung der DIC Asset AG am 05. Juli 2011**

*Es gilt das gesprochene Wort.*

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

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

Vor exakt einem Jahr haben wir uns an dieser Stelle auf der letztjährigen  
Hauptversammlung über die weltweiten Turbulenzen an den Finanzmärkten  
Gedanken gemacht. Wir haben darauf hingewiesen, dass Europa – und das  
zeigen die aktuellen Entwicklungen an den Staatsfinanzierungsmärkten – für  
Investoren ein mit vielen Fragezeichen und großen Unsicherheiten behaftetes  
Aktionsfeld ist.

Dabei haben wir hervorgehoben, dass Deutschland sich von den europäischen  
Nachbarökonomien deutlich positiv abgrenzt. Der Erholungskurs des  
wirtschaftlichen Umfelds, in dem die DIC Asset AG mit ihrem ausschließlichen  
Fokus auf den deutschen Markt tätig ist, hat dies in den vergangenen 12  
Monaten bestätigt. Die deutsche Wirtschaft stand 2010 mit einem Plus von  
3,6% beim Bruttosozialprodukt an der Spitze des europäischen Wachstums und  
zeigt bis heute einen ungebrochenen Aufwärtstrend.

Ich habe Ihnen seinerzeit erläutert, welche Chancen wir daraus in unserer Branche – unter Berücksichtigung des bekannten 12-18-monatigen Time Lags – erwarten und wie wir unser Unternehmen darauf vorbereiten wollen. Heute vormittag möchte ich Ihnen berichten, welche Maßnahmen wir mit welchem Effekt umsetzen konnten. Und ich möchte Ihnen eine aktuelle Positionsbestimmung samt Ausblick auf unsere weiteren Ziele geben.

**Zunächst zum abgelaufenen Geschäftsjahr:**

Seit 2010 erholte sich die deutsche Wirtschaft mit einer beeindruckenden Dynamik. Der Impulsgeber war zuallererst der Export; mit der bereits erwähnten üblichen zeitlichen Verzögerung erreichte die Aufwärtsbewegung schließlich im vierten Quartal erstmals dann auch unsere Branche. Wir konnten hier zum ersten Mal seit einer längeren Zeit eine Bodenbildung nach der schweren Finanzkrise und zaghafte positive Marktveränderungen beobachten. Der bis dahin äußerst verhaltene Transaktionsmarkt wurde durch die Rückkehr von internationalen Investoren belebt. Am Vermietungsmarkt erhöhte sich langsam die Nachfrage nach gewerblichen Flächen und die Incentives und Mietanreize zur Gewinnung von Mietinteressenten haben sich erstmalig zurückgebildet.

In diesem Umfeld mit seinen immer noch großen Herausforderungen hat sich die solide strategische Aufstellung der DIC Asset AG mit ihren hinsichtlich Risiko- und Renditefokus sorgfältig ausbalancierten Portfoliosegmenten bewährt. Wir sind aus unseren guten Erfahrungen heraus im letzten Jahr den konsequenten Schritt gegangen, diesen langjährig bewährten Aktivitäten ein

neues Geschäftsfeld zur Seite zu stellen, nämlich den Bereich "Spezialfonds". Dieser Bereich erweitert unseren Investmenthorizont hervorragend, ohne dass wir unseren grundsätzlichen strategischen Kurs verlassen; im Gegenteil, die DIC Asset AG nimmt mit dieser Erweiterung zusätzlich sehr effektiv Fahrt auf im Hinblick auf die langfristigen Entwicklungsziele und wird noch robuster gegenüber temporären und partiell, das heißt auf Teilmärkte bezogenen, ungünstigen Marktentwicklungen.

Bevor ich gleich dazu komme, Ihnen unsere Aktivitäten für den ersten DIC-Spezialfonds, den „DIC Office Balance“ noch konkreter zu erläutern: Lassen Sie mich zunächst berichten, wie das Jahr in unseren angestammten Geschäftsfeldern verlaufen ist.

Wir haben unsere Kräfte im Jahr 2010 auf die folgenden, erfolgsversprechenden Teilmärkte konzentriert und konnten damit die vorhandenen schwierigen Rahmenbedingungen mehr als ausgleichen. Das ist ein Flexibilitätsvorteil, den die DIC Asset AG in jeder Marktsituation auf Grund ihrer Portfoliostruktur besitzt und dank ihrer effizienten Organisation mit eigenen Kräften und eigener Kompetenz im Immobilienmanagement aktiv nutzen kann. Ich möchte Ihnen die verschiedenen Aktivitäten im Einzelnen erläutern:

### **1. Die Vermietung im Portfolio:**

Mit einer Vermietungsleistung von 256.600 Quadratmetern haben wir die Erholung des konjunkturellen Umfelds mit der internen Vermietungspower der

DIC Onsite genutzt und ein Vermietungsvolumen von plus 5% gegenüber Vorjahr realisiert. Vor allem unsere bestehenden Mieter und Kunden waren in guter Stimmung und zufrieden mit den Leistungen unseres Immobilienmanagements, sodass wir allein bei Anschlussmietverträgen ein Plus von 12% verbucht haben. Weiterhin rekrutieren sich rund 40% unserer Vermietungsleistung aus Neuvermietungen. Speziell im zweiten Halbjahr haben wir deutliche Zuwächse verzeichnen können. Damit haben wir, nach einem Start in sehr schwierigem Umfeld, zum Jahresende hin so weit an Dynamik gewonnen, dass wir bei den Mieteinnahmen "like-for-like", das heißt die entscheidende Kennzahl bereinigt um die Abgänge durch zwischenzeitlich verkaufte Immobilien, in 2010 in der Summe ein leichtes Plus und eine stabile Vermietungsquote stehen haben.

## **2. Stichwort Verkäufe**

In einem wieder anziehenden Transaktionsmarkt haben wir verschiedene potenzielle Chancen in 2010 mit großem Erfolg genutzt:

- Das Verkaufsvolumen haben wir mehr als verdoppelt auf EUR 132 Millionen und den anteiligen Gewinn für die DIC Asset AG von 1,5 Millionen im Vorjahr auf 5,1 Millionen in 2010 gesteigert.
- Unsere Immobilien haben wir gut vermarkten können; die von uns angesprochenen Käufer waren bereit, eine solide Prämie auf den von unabhängigen Gutachtern zuletzt taxierten Marktwert unserer

Portfolioobjekte zu zahlen: im Durchschnitt plus 6% (über den festgestellten Marktwerten, die sich in der Kennzahl 15,27 EUR je Aktie des NAV widerspiegeln). Das ist ein starker Beleg für die Qualität unseres Portfolios – und ebenso für die Qualitäten unseres Asset Managements.

### **3. Der Fortschritt bei den opportunistische Investments, insbesondere den Projektentwicklungen**

Unsere Projektentwicklungen, allen voran unser Projekt MainTor, haben wir in 2010 planmäßig vorgebracht; zu den Projekten möchte ich Ihnen gerne ganz aktuelle Informationen vorstellen und sie Ihnen im Kontext unseres laufenden Geschäftsjahres präsentieren; dazu also in einigen Minuten mehr.

### **4. Das neue Geschäftsfeld Spezialfonds**

Damit komme ich nun auch zu der größeren strategischen Neuerung, die die DIC Asset AG in 2010 auf den Weg gebracht hat. Bisher habe ich Ihnen von verlässlichen Erfolgen und bewährten Erfolgsfaktoren der DIC Asset AG berichtet. Die lange Reihe der vorzeigbaren positiven Ergebnisse – ununterbrochen 28 Quartale in Folge seit dem Börsengang – ist nicht nur erfreulich, sondern solide und beeindruckend konstant!

Und gerade weil unser Portfolio- und Asset Management so fundamental zuverlässig, konstant und krisenfest Ergebnisse abliefert, haben wir uns die

Frage gestellt: was können wir Neues und Spannendes mit den Stärken und Möglichkeiten tun, über die die DIC Asset AG verfügt? Wer ist am Ankauf von Core-Immobilien, also klassischen langfristigen Bestandhaltungsobjekten interessiert und honoriert zusätzlich die Qualitäten eines überaus verlässlichen, erfolgreichen Asset- und Propertymanagements?

Speziell für die starke Nachfrage von stabilitätsorientierten institutionellen Investoren haben wir dieses Paket aus Investments in Core-Immobilien plus Top-Dienstleistung geschnürt und 2010 unseren ersten Spezialfonds unter dem Namen "DIC Office Balance I" gestartet. Damit haben wir ein weiteres profitables Geschäftsfeld etabliert, das das Geschäftsmodell der DIC Asset AG stärkt. Diese Strategie hatten wir Ihnen bereits im letzten Jahr an dieser Stelle angekündigt.

Nun können wir 12 Monate später über die erfolgreiche Umsetzung berichten: Für den Start und den Aufbau des Geschäftsfelds haben wir zunächst einmalig fünf Core-Objekte aus unserem Bestand in ein Fondsvehikel transferiert, verbunden mit der Dienstleistung unseres bewährten Immobilienmanagements und der Aussicht auf weiteres Wachstum durch qualifizierte Zukäufe. Nach kurzer Vermarktungsphase waren Ende Oktober 2010 bereits 75% des Fondskapitals gezeichnet, im Februar war das Eigenkapital mit einem Volumen von rund EUR 120 Millionen innerhalb von 12 Monaten zu 100% platziert.

Die Nachfrage auf unsere Offerte hin war sehr gut; wir haben hiermit den Nerv der Spezialfonds-Investoren offenbar präzise getroffen. Bei der guten Resonanz und angesichts der Tatsache, dass zuletzt nicht alle Interessenten berücksichtigt werden konnten, machen wir uns bereits weitergehende Gedanken zu passenden Fonds-Angeboten und dem Wachstum dieses Segments. Im Übrigen: Künftig werden weitere geeignete Spezialfonds-Immobilien über Ankäufe am Markt akquiriert; der Transfer aus unserem eigenen Bestand war – wie bereits mehrfach erwähnt – eine einmalige strategische Maßnahme zum Start des neuen Geschäftsfelds.

Doch zunächst möchte ich die Vorteile der Spezialfonds-Etablierung nochmals herausstellen:

- Die DIC Asset AG hat sich damit eine neue Gruppe von langfristig orientierten Investoren erschlossen.
- Sie gewinnt eine stabile Einnahmenquelle hinzu: zusätzlich zu den Erträgen aus den Fondsobjekten, an denen sie weiterhin mit 20 Prozent beteiligt ist, erhält sie Honorare für das Management der Fondsimmobilien. Die 20%-ige Beteiligung an den Fondsimmobilien ist ein substanzieller Anreiz; sie stellt eine Gleichrichtung des Interesses von Management und Eigentümern sicher.
- Die Ausplatzerung der Core-Immobilien ermöglichte – als vorteilhaften Zusatzeffekt – im verbleibenden Portfolio unmittelbar die Optimierung der Finanzierungsstrukturen und Zinsaufwendungen; das

heißt, es wurden Kredite zurückgeführt, Zinsaufwendungen reduziert und insgesamt die bilanzielle Eigenkapitalposition der DIC Asset AG deutlich gestärkt. Kurz gesagt, wir haben in jeder Hinsicht Kapital mobilisiert, und wir haben vor, diesen strategischen Erfolgspfad mit unserem neuen Geschäftsfeld konsequent weiterzugehen. Aber bleiben wir noch kurz bei den operativen Ergebnissen des abgelaufenen Jahres:

In unseren operativen Kennzahlen haben sich unsere starken Verkaufsabschlüsse zum einen als beachtlicher Sprung der Verkaufserlöse bemerkbar gemacht. Dem gegenüber steht dann natürlich leider auch die Reduktion von Mieteinnahmen für die 29 verkauften Objekte. Dies und die Ausplatzierung von fünf Core-Objekten in den Spezialfonds "DIC Office Balance I" erklärt in erster Linie die gegenüber dem Vorjahr rückläufigen Mieteinnahmen bei grundsätzlich starkem Vermietungsgeschäft. Unsere Gesamterträge, um den Erfolg dieser wesentlichen Aktivitäten in 2010 zusammenzufassen, haben wir so um 34% gesteigert (...und Sie sehen hier in den grafischen Darstellungen die Absolutwerte: EUR 228,8 Millionen nach 171,3 Millionen im Vorjahr).

Darüber hinaus haben wir erste Einnahmen aus dem Fondsmanagement erzielt. Hieraus soll sich in Zukunft ein signifikanter Beitrag zur Deckung unserer operativen Kosten entwickeln.



Die operativen Kosten – hier vor allem die Verwaltungsaufwendungen – haben wir trotz eines höheren Vermietungsvolumens deutlich senken können. Zu bemerken ist hier, dass wir, obwohl die Einnahmenbasis sich gegenüber dem Vorjahr verringert hat, die Kostenquote – gemeint ist das Verhältnis von operativem Aufwand zu den Bruttomieteinnahmen – bei rund 11% stabil gehalten haben. Ein Wert, der jedem Branchenvergleich stand hält, und den wir schon lange konstant halten können!

Um EUR 4,2 Millionen reduzierten wir, im Wesentlichen mit Kreditrückführungen und mit erfolgreichen Prolongationen zu günstigeren Konditionen, den Zinsaufwand, das sind 5%.

Insgesamt zeigen wir in 2010 eine erneut optimierte Finanzstruktur mit einer deutlich verbesserten Eigenkapitalquote. In der Folge unserer Transaktionen in 2010, im Zuge derer wir Schulden von rund EUR 213 Millionen getilgt haben, operieren wir mit einem deutlich reduzierten Finanzaufwand und mit einem unverändert langfristig ausgerichteten, konservativen Finanzierungsprofil.

Zum Bilanzstichtag lag die Eigenkapitalquote bei 28,6%, eine Erhöhung um 4,6% zum Vorjahr. Diese bereits deutlich verbesserte Quote haben wir zwischenzeitlich noch signifikant weiter steigern können; darüber möchte ich Ihnen im Anschluss zusammen mit unseren Ergebnissen in Q1/2011 berichten.

**Im Fazit für 2010 bleibt festzuhalten:** Das Ergebnis der DIC Asset AG ist konstant gut und stärker als erwartet;

Wir haben unsere Chancen in einem wiederbelebten Transaktionsmarkt genutzt. Wir sind mit Abschlüssen über EUR 132 Millionen erfolgreich als Verkäufer aufgetreten; die erzielten Preise haben die Werthaltigkeit unseres Portfolios bestätigt. Den ursprünglich angepeilten FFO – Funds from Operations, als wichtigste Kennzahl für die operative Ertragskraft – von EUR 39-41 Millionen haben wir mit EUR 44 Millionen übertroffen und den Konzernjahresüberschuss auf EUR 16,5 Millionen erhöht.

Mit dem gelungenen und erfolgreichen Auftakt des Spezialfonds-Geschäft haben wir ein neues Segment erschlossen, sowohl was die Kapitalseite angeht als auch bei den Objekten, in die wir investieren. Wir können nun Gewerbeimmobilien aus allen Investmentsegmenten – vom Core-Objekt bis hin zu Objekten mit hohem Chancenpotenzial – in unser Portfolio aufnehmen und innerhalb unserer Wertschöpfungskette angemessen renditeorientiert verwerten.

Für 2011/2012 haben wir uns deshalb ambitionierte Portfoliowachstumsziele gesetzt und dem Thema Wachstumsfinanzierung eine hohe Priorität gegeben. Wichtig war und ist uns, jederzeit sehr schnell agieren zu können, wenn sich Chancen am Markt bieten. Eine breite Finanzierungsbasis, mit Alternativen zur klassischen Hypothekenfinanzierung, bedeutet für das Unternehmen DIC Asset AG einen wertvollen Vorteil, was die Reaktionsschnelligkeit und den Zuschlag bei Akquisitionen angeht. Im ersten Quartal 2011 sind wir deshalb an den Kapitalmarkt gegangen und haben uns im Rahmen von zwei Maßnahmen –

einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital und, als Innovation in der Immobilienbranche, über die Begebung einer Unternehmensanleihe – zusätzliche Kapitalquellen erschlossen, die unsere Handlungsspielräume erweitern.

Ich werde Ihnen diese Maßnahmen gleich näher erläutern und möchte Ihnen zuvor noch einen Überblick über unser operatives Geschäft im ersten Quartal des neuen, aktuellen Geschäftsjahres 2011 geben.

Schon zum Jahresauftakt haben wir unsere Ankündigung, wieder als Käufer auf dem Investmentmarkt aktiv zu werden, umgesetzt. Die Akquisition von zwei attraktiv stabilen Handelsimmobilien für zusammen EUR 108 Millionen war sogar eine der größten Transaktionen am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt im ersten Halbjahr, die wir in exklusiven Verhandlungen unter Dach und Fach bringen konnten. Die Immobilien in Bremen und Chemnitz befinden sich in bester Einzelhandelslage und haben die "Galeria Kaufhof" als langjährigen Mieter (11 Jahre im Durchschnitt). Uns fließen dadurch – mit Wirksamkeit bereits ab Beginn des zweiten Quartals – zusätzliche Mieteinnahmen von jährlich etwa EUR 7,3 Millionen zu.

Mit unseren Vermietungsaktivitäten sind wir ebenfalls erneut stark gestartet und haben das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen. Da das Portfolio wegen der bereits erläuterten Verkäufe und Ausplatzierung der Fondsimmobilien kleiner ist als im Vorjahr, reduzierten sich erwartungsgemäß die

Mieteinnahmen um 13%. Allerdings ist der Effekt auf den FFO geringer, denn wir haben Einsparungen bei der Finanzierung und höhere Erlöse beim Immobilienmanagement erzielt, sodass trotz deutlicher Portfolioverkleinerung lediglich 8% weniger operativer Cashflow als im Vorjahr verbucht wurde. Die EUR 10 Millionen, die als FFO in Q1 erwirtschaftet wurden, sind vor diesem Hintergrund ein starkes Ergebnis.

Wir haben zu allen Portfolioeckdaten und Finanzzahlen ausführlich und übersichtlich in unserem Quartalsreport berichtet; lassen Sie mich jetzt die Gelegenheit nutzen, Ihnen das – neben unserer Rückkehr an den Akquisitionsmarkt – **zweite Highlight** in der Geschäftsentwicklung der vergangenen Monate persönlich zu erläutern, nämlich die **Umsetzung unserer Kapitalmaßnahmen** und erfolgreiche Einwerbung neuer Mittel zur Expansionsfinanzierung.

Nach der erfolgreichen Akquisition der beiden Handelsimmobilien Mitte März, haben wir unsere Pläne für eine Kapitalerhöhung aus dem auf der letztjährigen Hauptversammlung genehmigten Kapital bekannt gemacht; das Angebot war an den bestehenden Aktionärskreis der DIC Asset AG gerichtet. Indem die Maßnahme ohne börslichen Bezugsrechtshandel durchgeführt wurde, konnten wir sie ohne Prospektpflicht schnell und kosteneffizient im Interesse unserer bestehenden, größtenteils langfristig orientierten Aktionäre verwirklichen. Nach Abschluss der Kapitalerhöhung von rund 17% des Grundkapitals – das

sind rund 6,5 Millionen neue Aktien – haben wir Ende März einen Mittelzufluss von rund EUR 52 Millionen verbucht. Das Angebot zum Preis von EUR 8,00 je neuer Aktie war mehr als fünffach überzeichnet: es bestand eine Nachfrage in Höhe von insgesamt EUR 266 Millionen. Wir freuen uns, dass unsere bestehenden Aktionäre uns mit ihrem hohen Interesse zugleich auch ihr Vertrauen in unsere Strategie, Expansionskraft und unseren verantwortungsvollen Umgang mit den Eigenmitteln der DIC Asset AG bekundet haben – an dieser Stelle an Sie, die in dieser Runde wieder dabei waren: nochmals vielen Dank für Ihr erneutes Vertrauen! Sie gestalten hierdurch auch unsere Bilanzstruktur an einem markanten Punkt mit: Durch die Kapitalerhöhungen und die Rückführung von Finanzschulden ist es uns nämlich gelungen, innerhalb von fünf Quartalen die Eigenkapitalquote der DIC Asset AG von 24% auf über 31% per 31. März 2011 signifikant zu erhöhen und damit die Stabilität unseres Geschäftsmodells weiter zu verstärken.

Wir haben darüber hinaus über neue Wege nachgedacht, der DIC Asset AG Kapitalquellen zu erschließen und interessierten Investoren ein weiteres attraktives Anlageinstrument mit einem anderen Charakter als dem einer Aktie oder einer Fondsbeteiligung anzubieten.

Daraufhin haben wir die **DIC-Unternehmensanleihe** konzipiert; sie ist als Zinspapier mit einem Kupon von 5,875% über eine Laufzeit von fünf Jahren ausgestattet. Die Anleihe richtet sich an neue Investorenkreise – sowohl Privatinvestoren als auch institutionelle Investoren –, die an langfristig

berechenbaren Zinszahlungen, basierend auf den stetigen Erträgen unseres stabilen Geschäftsmodells, interessiert sind. Für die DIC Asset AG wiederum schafft die Unternehmensanleihe eine verbreiterte Finanzierungsbasis im Fremdkapitalbereich. Sie ist eine ergänzende Handlungsalternative zum klassischen Weg der Hypothekenfinanzierung: mit dem Vorteil, dass uns die vorab eingeworbenen Fremdmittel vor allem bei Akquisitionen flexibler und reaktionsschneller machen, aber auch eine größere Unabhängigkeit im Fremdfinanzierungsbereich schaffen.

Mit der Platzierung der Anleihe, die Anfang Mai gezeichnet werden konnte und seit dem 16. Mai 2011 im Freiverkehr der Deutschen Börse notiert ist, hat sich die DIC Asset AG rund EUR 70 Millionen an sofort verfügbaren zusätzlichen Mitteln gesichert. Ergibt zusammen mit den rund EUR 52 Millionen aus der Kapitalerhöhung im März insgesamt über EUR 122 Millionen, die wir in diesem Frühjahr binnen weniger Wochen eingeworben haben.

Der zweite, langfristig positive Effekt unserer Anleihenbegebung ist, dass wir uns mit diesem Schritt eine Reputation am Markt für Unternehmensanleihen aufbauen, um uns bei Bedarf in den nächsten Jahren mit weiteren Offerten an ein interessiertes Anlegerpublikum wenden zu können.

**Zusammenfassend haben wir in den letzten Quartalen die Finanzierung unseres angepeilten Wachstums auf drei starken Säulen ausbalanciert:**

- Erstens durch die Gewinnung von Spezialfonds-Investoren als Eigenkapitalpartner. Das Eigenkapital unseres ersten Fonds "DIC Office Balance I" wurde in Höhe von EUR 120 Millionen vollständig platziert,

und die Investoren haben bereits Zusagen für das weitere Wachstum des Fonds abgegeben. Insgesamt planen wir eine Verdopplung des Fondsvolumens in den nächsten 18 Monaten.

- Zweitens über den Weg der Kapitalerhöhung; hier zeigt sich mit dem wieder deutlich überzeichneten Angebot, dass seitens unserer Aktionäre ein ungebrochenes Interesse besteht, an der Gesamtheit unseres Investmentspektrums zu partizipieren.
- Drittens und jüngstens schließlich über die Begebung einer Anleihe, mit der wir eine Diversifizierung unserer Fremdkapitalquellen erreichen und uns durch niedrigere Beleihungen auf Portfolioebene eine stärkere Ausgangsposition für vorteilhafte Finanzierungsbedingungen bei den klassischen Hypothekenfinanzierungen sichern können.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, jetzt möchte ich Ihnen, wie eben versprochen, von **aktuellen Fortschritten bei Vermietungen und Projektentwicklungen berichten**. Hier haben wir seit unserem letzten Quartalsbericht mehrere gute Neuigkeiten spruchreif gemacht, das heißt, in Verträge gebunden. Teilweise haben Sie dies wahrscheinlich schon der Presse entnommen, deswegen hier eine kurze, pointierte Auflistung unserer letzten operativen Aktivitäten:

#### **1. Kaufhof Leverkusen:** Mietvertrag langfristig verlängert

In Leverkusen konnten wir einen volumenstarken Mietvertrag langfristig verlängern. Wir besitzen dort in der wichtigsten Fußgängerzone ein Warenhaus mit rund 20.000 qm Fläche, das an Galeria Kaufhof vermietet ist. Diesen Mietvertrag konnten wir – ohne Investitionsverpflichtungen und damit verbundene Zusatzaufwendungen – um 9 Jahre auf nun 10,5 Jahre verlängern. Dies sichert unseren Cashflow langfristig.

## **2. TRIO Offenbach:** städtischer Großmieter gewonnen

Das TRIO Offenbach haben wir als ein Revitalisierungsprojekt mit ergänzendem Neubau in prominenter Lage an der Stadteinfahrt von Offenbach positioniert und mit diesem Konzept die Stadt Offenbach überzeugt. Mitte Juni – also vor zwei Wochen – hat mit der „MainArbeit“ eine Tochtergesellschaft der Stadt einen Mietvertrag über insgesamt 7.400 Quadratmeter mit einer Laufzeit von 17 Jahren für dieses Objekt abgeschlossen. Dieser Abschluss ist der bedeutendste in Offenbach abgeschlossene Mietvertrag seit 2007.

Wir starten jetzt mit der Revitalisierung des markanten Bestandsgebäudes (hier prominent im Bild); darüber hinaus werden wir bis Anfang 2013 einen unmittelbar angrenzenden Neubau errichtet haben und zur Nutzung übergeben. Auf dem restlichen Areal können langfristig noch ergänzende Gebäudeteile entstehen; wir bereiten diese nächsten Schritte schon im Zuge unserer Abrissmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt vor. Unsere



enge Zusammenarbeit mit der Stadt Offenbach wird diese Entwicklungs- und Optimierungschance sicherlich erfolgreich unterstützen.

### **3. Das MainTor – The Riverside Financial District nimmt Form an**

Wenige Kilometer von Offenbach entfernt, auf der anderen Mainseite, entsteht bekannterweise das neue Stadtquartier inmitten des Frankfurter Finanzviertels! Wir haben den Gebäudekomplex "Primus" des künftigen MainTor-Quartiers bereits vor Baubeginn an einen sehr renommierten Interessenten verkauft: den Frankfurter Privatinvestor Professor Carlo Giersch, der dafür bekannt ist, in ganz besondere erstklassige Lagen und städtebaulich prominente Bauten zu investieren. Die DIC-Gruppe selbst wird in den ersten Bauabschnitt einziehen und ihr Hauptquartier an diesem einmaligen Platz aufschlagen. Das ist auch ein sichtbares Bekenntnis zum Standort und wir sind somit direkt selbst vor Ort, um diese wichtige Entwicklung ganz nah zu begleiten.

Der Primus-Komplex ist de facto ein Neubau, der vom Architekturbüro KSP Jürgen Engel gestaltet wird. Mit dem Bauabschnitt eins wird somit im August begonnen. Zu ihm zählen sowohl die Abbrucharbeiten des gesamten Areals als auch die umfassende Sanierung und Modernisierung des Primus-Komplexes. Für die restlichen Mietflächen dieses Gebäudekomplexes gibt es bereits mehrere Mietinteressenten; diese Verhandlungen werden durch den Baustart des Gesamtprojekts sicherlich

ebenso wie das Neuinteresse anderer Mieter verstärkt. Bis Mitte 2013 werden wir den neuen Primus bezugsfertig machen.

Das MainTor-Areal, das das Bankenviertel wieder zum Flussufer führt, ist ein Filetstück der Frankfurter Innenstadt – davon sind auch die Macher und Unterstützer des Museums für Moderne Kunst überzeugt. Diese Aufbruchstimmung auf unserem Areal ist derzeit für jedermann erlebbar in Gestalt und Form: Ich freue mich sehr, dass wir mit der Jubiläumsausstellung des MMK – Museum für Moderne Kunst – eine international beachtete und bedeutsame Veranstaltung in diesen so zentralen, künftig durch unsere Entwicklungsmaßnahmen wieder urbanen Raum am Main ziehen konnten. Die DIC ist derzeit auf dem MainTor-Areal Gastgeber für diese hochklassige Ausstellung, für die bis Oktober bis zu 50.000 Besucher in dem zukünftig abzureisendem Gebäude erwartet werden. Die vielen Besucher werden dabei auch den Wandel dieses ehemals hermetisch abgeriegelten Geländes in ein neues urbanes Stadtquartier erstmals direkt miterleben.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ich bin nun nahezu am Schluss meines Berichts über unsere aktuellen Aktivitäten angelangt. Zwei wichtige Punkte habe ich nun noch auf der Agenda, bevor ich zu den Punkten der heutigen Tagesordnung überleite.

**Erster Punkt: ein Rückblick auf die Kursentwicklung, verbunden mit unserem Dividendenvorschlag:**

Der Aktienmarkt ist unverändert volatil. Und vor diesem Hintergrund haben wir uns in den letzten 12 Monaten gut geschlagen. Von Ende Juni 2010 bis Ende Juni 2011 – also der Zeit zwischen der letzten und der heutigen Hauptversammlung – hat unser Wert um rund 40% zugelegt. Aber es sind weiterhin starke Belastungen aus den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Ereignissen, die derzeit zum Auf und Ab der Märkte führen und die – ohne Rücksicht auf unsere regelmäßigen und soliden Erfolge – an unserer Aktie leider nicht spurlos vorüber gehen. Seit März belastet die Diskussion um die Zahlungsfähigkeit Griechenlands erneut die Finanzmärkte. Dies hat den vielversprechenden Aufschwung unserer Aktie jetzt zunächst einmal gebremst. Wir werden aber weiterhin unser solides Geschäftsmodell, die stabilen und regelmäßig guten Ergebnisse und unsere positiven Aussichten in das Zentrum unserer Kommunikation stellen, um bei einer Normalisierung der Märkte schnell wieder von einem positiven Umfeld profitieren zu können.

Die guten Resultate 2010 und unser positiver aktueller Ausblick, auf den ich gleich noch detailliert eingehen werde, finden in unserem Vorschlag Ausdruck, Ihnen, unseren Aktionären, eine Dividende von 35 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2010 auszuschütten. Damit erhöhen wir unsere Ausschüttung um 5 Cent – das ist eine Steigerung von rund 17%. Mit dieser Dividendenzahlung möchten wir Sie, liebe Aktionäre, am Erfolg und der strategischen und operativen Weiterentwicklung der DIC Asset AG – wie ich sie zuvor geschildert habe – angemessen beteiligen. Auch die Aktien aus der

Kapitalerhöhung sind bereits für das Jahr Geschäftsjahr 2010 dividendenberechtigt.

**Zweiter Punkt: der Ausblick auf unsere weiteren Planungen und Ziele für 2011.**

Für die deutsche Wirtschaft sind die Rahmendaten eindeutig positiv. Der Aufschwung ist nachhaltig, und die stabilen und starken wirtschaftlichen Leistungen machen Deutschland zur wirtschaftlichen Nummer eins in Europa. Die Stimmung in der Wirtschaft ist dementsprechend gut, aber bei allen konjunkturellen Erholungsmeldungen sollte man sich vor Augen führen: Mit dem erneut positiven Wachstum im ersten Quartal 2011 wurde nun gerade einmal wieder das Niveau von vor drei Jahren – also vor der Finanzkrise – erreicht. Gleichzeitig bestehen immer noch Risiken und Volatilitäten, die die europäische Wirtschaft oder sogar die Weltwirtschaft gefährden könnten.

Der Vermietungsmarkt belebt sich zunehmend. In den Krisenjahren war die Verunsicherung – genau wie in der gesamten Wirtschaft – immens. Das bedeutet: Es geht aufwärts, aber – und ich darf es in aller Deutlichkeit betonen – wir erreichen hier nun erst langsam und Schritt für Schritt ein gutes Niveau. Die Aussichten auf Mietwachstum und Mietsteigerungen sehen wir – wie schon im vergangenen Jahr prognostiziert – für die Jahre 2012 und 2013. Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien profitiert wieder von der guten Performance Deutschlands im internationalen Vergleich und seinem Image als „sicherer Hafen“. Nach wie vor stehen hier aber die gut vermieteten Objekte in

Bestlage im Vordergrund. Mut zu ambitionierterer Immobilienarbeit besitzen derzeit noch wenige Investoren.

Wir haben uns mit dem Anziehen des Vermietungsmarkts das Ziel gesetzt, die Vermietungsquote, die wir seit mehreren Jahren stabil gehalten haben, um einen Prozentpunkt auf 87% zu steigern. Das ist kein ganz so kleiner Zuwachs, wie es vielleicht zuerst scheinen mag. Denn unser Wertschöpfungskonzept sieht grundsätzlich vor, Immobilien mit hohem Vermietungsstand zu verkaufen und Objekte, in denen wir noch Potenzial auch durch Vermietungsmaßnahmen sehen, zu akquirieren. Für ein Immobilienunternehmen, das wie wir von einem intensiveren Management profitiert, ist eine höhere Leerstandsquote und eine langsamere Entwicklung nach oben im Schnitt über das gesamte Portfolio also nichts Ungewöhnliches, nein – es ist sogar ein erster markanter Schritt in das von mir eben erwähnte erwartete Mietwachstum.

Für externes Wachstum sind wir, dank der erfolgreichen Kapitalmaßnahmen und optimierten Finanzstrukturen, gut gerüstet, um – Stand per heute – ein Gesamtinvestmentvolumen von EUR 300 bis 400 Millionen realisieren zu können. Unsere konkreten Ziele lauten, in diesem Jahr insgesamt für EUR 200 bis 300 Millionen Ankäufe zu tätigen und damit in sämtlichen Portfoliosegmenten zu wachsen. Daneben wollen wir weiter Chancen für vorteilhafte Verkäufe nutzen und bis Ende des Jahres ein Gesamtvolumen von

mindestens EUR 80 Millionen und maximal EUR 100 Millionen profitabel weiterplatziert haben.

Um unsere Wachstumsziele nicht nur finanziell, sondern auch personell zu stemmen, haben wir unser Team an entscheidenden Schaltstellen verstärkt: und zwar sowohl im Bereich Spezialfonds, wie auch in den Wachstumsthemen Projektentwicklungen und Akquisitionen. Die neuen Kollegen bringen langjährige Erfahrung mit und unterstützen uns bereits tatkräftig.

**Die ersten Zahlen für das zweite Quartal** stimmen uns positiv und bekräftigen unsere Einschätzung, dass der Vermietungsmarkt sich auf gutem Weg befindet: Wir haben mit einem erneut guten Vermietungsergebnis im zweiten Quartal 2011 an die schon sehr gute Leistung des ersten Quartals angeknüpft und so nach vorläufigen Zahlen mehr als 130.000 qm vermietet. Das ist ein besonderer Erfolg, da wir trotz eines nach Verkäufen verkleinerten Portfolios damit unsere Vermietungsleistung um mehr als 12% steigern. Die größten Vermietungserfolge waren – wie eben geschildert – die Neuvermietung im Trio Offenbach und die Anschlussvermietung mit Galeria Kaufhof in Leverkusen.

Für das Geschäftsjahr 2011 möchte ich daher aus aktueller Sicht unsere Erwartungen bekräftigen: Wir rechnen damit, Mieteinnahmen im Bereich von EUR 112 bis 115 Millionen zu erzielen. Den angepeilten Wert des FFO bestätigen wir mit EUR 40 bis 42 Millionen; dies alles unter den aktuellen

Rahmenbedingungen, die uns erwarten lassen, dass wir die Vermietungsquote im Portfolio steigern und dass uns weitere Mieteinnahmen zuwachsen, indem wir deutlich mehr attraktive Ankaufgelegenheiten wahrnehmen können.

Lassen Sie mich in Zusammenhang mit diesen Wachstumszielen nun noch auf **einzelne Punkte der Tagesordnung der heutigen Hauptversammlung eingehen** und Ihnen erläutern, welchen Zweck wir mit den Vorschlägen, um deren Genehmigung wir Sie bitten, verfolgen.

- TOP 7 umfasst die erneute Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien, da die bestehende Ermächtigung am 4. Januar 2012 ausläuft.
- Mit TOP 8 beantragen wir ein neues genehmigtes Kapital, da wir das bestehende genehmigte Kapital teilweise zur Durchführung der Kapitalerhöhung im März 2011 genutzt haben. Das derzeit noch verbleibende genehmigte Kapital soll aufgehoben werden. Der Vorstand soll ermächtigt werden, das Grundkapital um bis zu 22.859.000 Euro zu erhöhen.

Wir haben zu den Ermächtigungen in TOP 7 und 8 ausführliche Berichte zusammen mit der Tagesordnung bekannt gegeben. Sie sind auf unserer Website einsehbar und liegen heute hier auch aus.

Ich möchte Sie um Ihre Unterstützung hierfür bitten und unser grundsätzliches Anliegen dahinter in aller Kürze zusammenfassen. Bei den TOP 7 und 8 handelt

es sich um Vorratsbeschlüsse. Sie versetzen den Vorstand in die Lage, flexibel – das heißt in einem günstigen Moment, mit dem passenden Timing am Markt – Schritte für Kapitalmaßnahmen im erforderlichen Umfang veranlassen zu können.

Eine konkrete Verwendung des neuen genehmigten Kapitals ist derzeit nicht geplant, die Vorausschau und die Flexibilität gilt hier für die nächsten 12 Monate. Der Handlungsspielraum, den Sie uns mit Ihrer Zustimmung einräumen, bedeutet aber einen greifbaren Vorteil für das Unternehmen. Wir sind in der Vergangenheit stets verantwortungsvoll mit diesen Ermächtigungen umgegangen und wollen dies auch für die Wahrnehmung weiterer Entwicklungschancen in Ihrem Interesse so handhaben.

Soweit zu den Tagesordnungspunkten 7 und 8.

Meine Damen und Herren, ich habe Ihnen in meinen Ausführungen das Geschäft der DIC Asset AG vor allem anhand von Zahlen dargestellt. Dahinter stehen die inzwischen über 110 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unserem Unternehmen mit ihrem herausragenden täglichen Engagement. Ich bedanke mich an dieser Stelle herzlichst bei unseren Mitarbeitern und Teams für ihren außerordentlichen, überaus zuverlässigen Einsatz, die hohe Identität und das große Engagement, das den Garant für die Stabilität und den Erfolg, auch in der Finanzkrise, dargestellt hat.

Bei Ihnen, unseren Aktionären, habe ich mich eben bereits bedankt für die Unterstützung und das Vertrauen, das Sie in der Vergangenheit wie auch



erneut dieses Jahr, anlässlich unserer Kapitalerhöhung, wirksam zum Ausdruck gebracht haben. Diesen Dank möchte ich nun erweitern um die Bitte, dass Sie uns weiter auf unserem soliden Entwicklungskurs unterstützen.

In unserem Aufsichtsrat wird es heute einen Wechsel geben – Hellmar Hedder, seit über 6 Jahren dabei, stellt heute sein Mandat auf Grund einer neuen persönlichen Berufsplanung zur Verfügung. Lieber Herr Hedder, ich danke Ihnen im Namen des Vorstands für die langjährige kompetente Begleitung unseres Unternehmens; es war eine gute, konstruktive und fruchtbare Zusammenarbeit in den vielen spannenden Jahren seit der Gründung und dem Börsengang der heutigen DIC Asset AG! Auch Ihnen gilt unser Dank und Applaus!

Ich gebe jetzt das Wort zurück an den Leiter unserer Hauptversammlung, Herrn Professor Schmidt.