

Rede zur Hauptversammlung der DIC Asset AG

am 03. Juli 2012

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 fast genau einem Jahr sind wir an dieser Stelle zur letzten Hauptversammlung zusammengekommen, damals mit einem positiven Jahresstart sowohl auf den Kapital- als auch den Immobilienmärkten im Rücken. Und es war die Erwartungshaltung vieler Marktteilnehmer – auch ich war dieser Meinung –, dass wir am Immobilienmarkt ab 2012/2013 ein klares Wachstum sehen würden nach Jahren der Krise und Stagnation.

Dieses Szenario, das lang überfällige Anbrechen besserer Zeiten, hat sich für die Gewerbeimmobilienmärkte zunächst nicht bewahrheitet und leider erneut verschoben. Mit dem drohendem Staatsbankrott Griechenlands und der verschärften Staatsschuldenkrise in mehreren weiteren Ländern der EU wie Spanien und Italien

wurde erneut ein globales Tiefdruckgebiet an den Märkten durch das nächste abgelöst.

Es liegt in der Natur der Dinge, sich unter widrigen Verhältnissen auf einfache und wesentliche Regeln des Wirtschaftens zu besinnen. Wir haben mit der DIC Asset AG diese Regeln schon früher immer wieder beherzigt; deshalb konnten wir mit den Umständen, der durchgehend starken Verunsicherung am Markt sowie dem ausbleibenden Schub ruhig und professionell umgehen. Unsere Planungen für das Geschäftsjahr 2011 mussten wir daher nicht revidieren.

Eine fundamentale Regel, die wir beherzigen, lautet: Konzentriere dich auf das, was du am besten kannst! Die DIC Asset AG ist mit ihrem klaren Fokus über Jahre einer der gefragtesten Partner am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien geworden. Durch zuverlässiges und nachhaltiges Handeln haben wir bei allen äußeren Widrigkeiten unser Unternehmen in ruhigem Fahrwasser halten können.

Wir sind damit in Ihrem Interesse recht gut gefahren. Wir haben im vergangenen Jahr deutlich Risiko abbauen können durch die Erfolge im Portfoliomanagement als auch in unserem jungen Geschäftsfeld Fonds und nicht zuletzt durch große Fortschritte bei unseren Projektentwicklungen.

Aber der Reihe nach. Zunächst möchte ich Ihnen über den Verlauf des Geschäftsjahres 2011 in Grundzügen berichten. Danach werde ich auf langfristige Aktivitäten eingehen, die in der Stichtagsbetrachtung für ein Jahr allein wenig aussagekräftig sind und zu denen ich jetzt auch noch aktuellere Fakten aus dem aktuellen Geschäftsjahr beisteuern kann.

Zu den **Rahmenbedingungen**: Unser Markt, der deutsche Gewerbe-Immobilienmarkt, ist stabil und in guter Verfassung.

Wir haben allerdings andererseits in den letzten zwölf Monaten im Segment Büroimmobilien noch keine kräftige Erholung und Verbesserung ausmachen können, weder bei Transaktionen noch in den Vermietungen, anders als am Wohnungsmarkt, der zwischenzeitlich in fast allen Regionen Deutschlands einen Boom erlebt.

Bei den Marktakteuren stehen als sicher empfundene Investitionen nach wie vor an erster Stelle. Davon profitiert neben dem Wohnungsmarkt vor allem auch der Einzelhandelssektor, dank stabiler Cashflows durch stetig hohe Konsumausgaben der Bürger. Der Büromarkt wird leider auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten als noch volatil eingeschätzt.

Eine deutliche Erholung fand in besonderem Umfang am Wohnungsmarkt statt, angeheizt durch die Staatsschuldenkrise, Inflationsängste und Niedrigzinsen. In Ballungsräumen steigen die Preise für Wohneigentum und parallel dazu auch die Mieten. In Teilmärkten hat die Entwicklung eine solche Dynamik, dass es bereits Diskussionen um eine mögliche Blasen-Bildung in diesem Sektor gibt.

Der Büroimmobilienmarkt hat dagegen noch keinen solchen Schub erfahren: Hier muss für Erfolge hart gearbeitet werden; sie kommen nicht von alleine, auch wenn die Basis stabil und die Rahmenbedingungen auf Grund der langen Krise nach Lehman

2008 und den damit verbundenen Korrekturen als grundsätzlich günstig und attraktiv bezeichnet werden können! Zwar gibt es auch wieder eine hohe Investorennachfrage, aber diese richtet sich ganz überwiegend auf das schmale Segment der als sicher betrachteten Core-Objekte und hier besonders auf Einzelhandelsimmobilien. Die Folge sind sinkende Renditen in diesem Segment auf Grund der hohen Nachfrage! Die Büroimmobilie hinkt noch zurück, ist aber dafür im Renditeverhältnis aktuell attraktiv bewertet.

Das Transaktionsvolumen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt erreichte dennoch insgesamt 22,6 Mrd. Euro und stieg damit um 18 % gegenüber dem Vorjahr. Dieses Wachstum geht vor allem auf den Zuwachs von Transaktionen mit Handelsimmobilien zurück. In den sieben Bürohochburgen wurden mit rund 3,2 Mio. Quadratmetern Flächenumsatz rund 13% mehr als 2010 vermietet. Bei den Büro-Spitzenmieten im eng begrenzten Top-Segment gab es einen Aufwärtstrend, der im allgemeinen Markt nicht zu verzeichnen war. Hier blieben die Mieten nicht nur stabil, sondern zeigten vereinzelt einen leichten Aufwärtstrend.

Unser Unternehmen hat sich in diesem Umfeld hervorragend geschlagen und die wesentlichen Ziele für 2011 – internes und externes Portfoliowachstum sowie die Steigerung unserer Portfolioqualität und ein gewohnt starkes operatives Ergebnis mit einem FFO von über 40 Mio. Euro – in vollem Umfang umsetzen können!

Ein wesentliches Ziel für 2011 war der **Ausbau unseres Portfolios**. Wir hatten uns vorgenommen, im Geschäftsjahr interessante Objekte im Volumen von 200 bis 300 Mio. Euro für unser Portfolio zu akquirieren. Dafür hatten wir die finanzielle Grundlage für den Wachstumskurs durch zwei Kapitalmaßnahmen gelegt und dabei Mittel von über 120 Mio. Euro eingeworben. Tatsächlich haben wir dann Akquisitionen im Gesamtvolumen von rund 300 Millionen Euro getätigt und damit Zuwächse am oberen Ende des geplanten Zielkorridors realisiert. Wir haben attraktive Marktchancen nutzen können und unser Portfolio durch cashflowstarke Objekte mit sehr hohen Vermietungsquoten und langen Mietlaufzeiten verstärkt:

- die zwei großen Einzelhandelsimmobilien in Chemnitz und Bremen sind moderne Flugschiffe der "Galeria Kaufhof" und repräsentieren rund 108 Millionen Euro Akquisitionsvolumen. Mit dem "Marktforum Duisburg" haben wir im September eine weitere, ebenfalls vollvermietete Handelsimmobilie für 16 Millionen Euro übernommen – ein Nahversorgungszentrum mit einem großen Lebensmittelhändler als Ankermieter.
- Außerdem haben wir die Gelegenheit genutzt, drei Joint-Venture-Portfolien mit einem Marktwert von 190 Millionen Euro, an denen die DIC Asset bereits zu 50% beteiligt gewesen ist und die wir daher ausgezeichnet kennen, komplett von dem vorherigen Partner zu übernehmen.
- Zwei weitere vollvermietete, moderne und von mehreren verschiedenen Mietern genutzte Büroimmobilien in Karlsruhe und Leipzig haben wir für 62 Millionen Euro

für unseren Fonds DIC Office Balance I erworben. Und kurz vor Jahresschluss 2011 haben wir ein weiteres, vollvermietetes Büroobjekt am Frankfurter Flughafen für 22 Mio. Euro für unser Commercial Portfolio akquiriert.

Im Geschäftsjahr haben wir gleichzeitig Immobilien für insgesamt 72 Millionen Euro veräußert, vor allem um unsere Portfoliozusammensetzung zu optimieren. Verkauft wurden vornehmlich kleinere Objekte in mehr als 20 Einzeltransaktionen, das Durchschnittsvolumen betrug rund 3 Millionen Euro pro Objekt. Die Verkaufserlöse lagen rund 5% über den von externen Bewertern festgestellten Marktwerten, auch das ist ein Beweis für die erfolgreiche Arbeit unseres Verkaufsteams. Die durchschnittliche Objektgröße im Portfolio wuchs durch unsere Investment-Aktivitäten auf rund 12 Mio. Euro.

Somit hat die DIC Asset AG in 2011 wie geplant die Taktzahl am **Transaktionsmarkt** gesteigert und insgesamt ein beachtliches Transaktionsvolumen von über 370 Millionen Euro bewegt.

Lassen Sie mich in diesem Zusammenhang auf das Thema **Finanzierungen** und Finanzstrukturen zu sprechen kommen.

Nach wie vor ist der Finanzierungsmarkt geprägt von restriktiveren Ausleihe- und Finanzierungsbedingungen. Vor allem größere Finanzierungen sind für alle Marktteilnehmer mitunter schwierig auf die Beine zu stellen, weil einerseits weniger Bankinstitute auf Grund der Finanzkrise in der Lage sind, Finanzierungen zur

Verfügung zu stellen, und andererseits auch – nach den schlechten Erfahrungen in den letzten Jahren mit vor allem ausländischen Investoren – mehr denn je die Frage stellen: Wer managt das lokale "Underlying Asset", die hinter dem Kredit stehende Immobilie? Wer kann sehr gute Leistungen beim Immobilienmanagement vorweisen? So kommt es, dass der Beleihungswert einer Immobilie mehr denn je auch mit dem lokalen Immobilienmanagement steht und fällt.

Für den Abschluss von **Finanzierungen** ist die DIC Asset AG ein gefragter und verlässlicher Partner für die Banken, da wir mit unseren starken Netzwerken und unserer lokalen Präsenz sowohl finanzwirtschaftlich wie mit dem Immobilienmanagement fest im deutschen Immobilienmarkt verankert sind und seit vielen Jahren eine hohe Verlässlichkeit bewiesen haben.

Ganz konkret begrenzen wir Finanzierungsrisiken seit jeher, in dem wir Immobilienfinanzierungen nicht auf der Konzernebene, sondern auf der zugehörigen Objekt- und Portfolioebene eingehen. Diese Finanzierungen schließen wir grundsätzlich langfristig, das heißt in der Regel über 5 Jahre oder mehr ab und sichern sie zu großen Teilen vor Zinssteigerungen. Und wir haben auch keine einzige Finanzierung über Verbriefungen arrangiert, übrigens auch nicht als dies in der Vergangenheit durchaus „en vogue“ war.

Die DIC ist hierzulande ein angesehener und gefragter Kunde bei vielen unterschiedlichen Kreditinstituten – wir sind äußerst diversifiziert finanziert und unterhalten enge Beziehungen in der gesamten deutschen Bankenlandschaft, von

großen Geschäftsbanken, Hypothekenbanken, Landesbanken über genossenschaftliche Institute bis hin zu regionalen Sparkassen.

Seit dem Ausbruch der Krise vor rund vier Jahren bis Ende 2011 haben wir in verschiedenen DIC-Portfolien bereits ein Gesamtvolumen von über 400 Millionen Euro an Refinanzierungen und Prolongationen realisiert. 2011 ist es uns dabei gelungen, inklusive unserer Anleihe mit einem Zinskupon von 5,875% die Finanzierungskosten mit einem durchschnittlichen Satz von 4,35% auf gutem Niveau zu halten, wobei wir dabei natürlich auch von den allgemein niedrigen Zinsraten profitieren.

2011 haben wir unser Finanzierungsfundament also gefestigt, und wir arbeiten auch 2012 intensiv daran, dies fortzusetzen. So haben wir in den DIC-Portfolien und -Objekten im ersten Halbjahr bei elf Transaktionen über alle Finanzierungsaktivitäten hinweg insgesamt ein Volumen von rund 500 Mio. Euro bearbeitet bzw. neu arrangiert. Dies umfasste Akquisitionen, Refinanzierungen sowie Projektentwicklungen. Dabei arbeiteten wir mit über einem Dutzend deutscher Kreditinstitute zusammen. Alle für 2012 geplanten beziehungsweise erforderlichen Refinanzierungen konnten bereits umgesetzt oder vorzeitig bereits bindende Zusagen arrangiert werden. Auch dieser aktuelle Zwischenstand zeigt die breite und diversifizierte Aufstellung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Finanzierungspartnern.

Alle Finanzierungen werden in unserem Unternehmen in überschaubaren, marktgerechten Darlehensstrukturen festgemacht. Basis für den Zugang zu

Finanzierungen und zu vorteilhaften Konditionen ist natürlich auch unsere gute operative Performance im Immobilienmanagement.

Der DIC Asset AG steht mit dem **eigenen Immobilienmanagement**, der DIC Onsite, ein erfahrenes und in den regionalen Märkten gut aufgestelltes Team zur Verfügung.

Diese Aufstellung macht uns unabhängiger von externen, konjunkturellen Markt Faktoren und sorgt Jahr für Jahr für eine kontinuierlich starke Performance. Stabile Nachvermietungen und eine steigende Anzahl an Neuvermietungen haben dabei im vergangenen Jahr die Belegungsquote unseres Portfolios deutlich steigern können.

- Wir haben in 2011 eine Vermietungsleistung von rund 247.000 Quadratmetern erreicht, das entspricht jährlichen Mieteinnahmen von rund 27 Mio. Euro.
- Wir hatten deutlich mehr Neuvermietungen als im Vorjahr zu verzeichnen (120.000 qm, das sind +16% mehr).

Diese erfolgreichen Aktivitäten in der Vermietung erhöhten die Portfolioqualität. So wurde 2011 unter anderem

- der Leerstand deutlich um nahezu 2 Prozentpunkte auf 12,4% gesenkt und
- mit plus 1,7% ein kräftiger Zuwachs bei Mieteinnahmen like-for-like, das heißt im direkten Vergleich, erzielt.

Der extern festgestellte Marktwert der Immobilien stieg auch dank dieser Vermietungserfolge 2011 und der insgesamt stabilen Marktentwicklung um 0,7%!

Die positive Entwicklung in unserem Vermietungsgeschäft hält auch in den ersten sechs Monaten des aktuellen Geschäftsjahres an. Wir haben im ersten Quartal 2012 mit einer Vermietungsleistung von rund 52.000 qm ein erneutes Plus von 7% gegenüber dem Vorjahr erzielt. Dazu gehören Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen mit unseren bestehenden Mietern. Und im zweiten Quartal waren wir ebenfalls erfolgreich unterwegs: Nach einer ersten vorläufigen Schätzung konnten wir rund 105.000 qm im gesamten ersten Halbjahr 2012 vermieten. Dieses Zwischenergebnis entspricht voll unseren Planungen, wir sind auf gutem Weg, die Leerstandsquote wie geplant auf rund 11,5% zu reduzieren.

Durch die Akquisitionen und gute Vermietungen wachsen die Mieteinnahmen seit Anfang 2011 Quartal für Quartal. Ich erinnere daran, dass wir, nach umfangreichen Verkäufen im Vorjahr, in 2011 mit einem deutlich verkleinerten Portfolio starteten. Die Bruttomieteinnahmen erreichten am Jahresende insgesamt 116,7 Mio. Euro, sie blieben dabei 7% unter Vorjahr wegen des anfangs kleineren Portfoliovolumens.

Meine Damen und Herren, die operative Performance zeigt ein klares Wachstum, wie auch unsere jüngsten Daten zeigen: Im ersten Quartal diesen Jahres hat die DIC Asset AG Mieteinnahmen von 31,1 Mio. Euro verbucht, das ist ein Plus von 13%. Und auch

die Erträge aus Immobilienmanagement haben weiter einen aufsteigenden Trend, vor allem durch Dienstleistungen für den wachsenden Fonds-Bereich. 2011 lag der Beitrag bei 5,3 Mio. Euro, das sind +51%.

Und ergänzend: Unsere operative Kostenquote – 2011 waren es 11,5% – liegt ebenfalls im Zielkorridor. Kurzum: das interne Immobilienmanagement der DIC Onsite als 100%-ige Tochtergesellschaft der DIC Asset AG hat sich seit Jahren kontinuierlich bewährt und ist nicht nur eine stabile Größe, sondern ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Das haben die letzten 18 Monate erneut eindrucksvoll bewiesen!

Das **Zwischenfazit** zeigt: Die DIC Asset hat sich 2011 in einem schwierigen Umfeld gut geschlagen. Auf einen Blick hier auf dem Chart hinter mir die Eckdaten des Geschäftsjahres:

- Wir haben weiterhin eine hohe Ertragskraft aus unserem Immobilienbestand zu verzeichnen, mit einem FFO (Funds from Operations als wesentliche operative Kennzahl bei Immobiliengesellschaften) von 40,6 Mio. Euro.
- Unser FFO-Yield ist mit knapp 15% übrigens der höchste aller deutschen Immobilienaktiengesellschaften und unterstreicht die Stärke unseres Geschäftsmodells.
- Der Konzernüberschuss lag bei 10,6 Mio. Euro.
Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr folgt aus drei wesentlichen Gründen: erstens dem kleineren Portfolio zu Jahresbeginn, zweitens

weniger Verkäufen als im Vorjahr, da wir den Fokus auf Portfoliowachstum gelegt haben, und drittens wie erwartet weniger Erträgen aus Co-Investments, da vor allem die Einnahmen aus der früheren Vermietung des MainTor-Areals entfielen, auf dem nach Auszug des Mieters EVONIK in 2011 die Vorbereitungen für die Neubebauung starteten.

- Die Akquisitionen haben das Immobilienvermögen um rund 10% auf 2,2 Mrd. Euro gesteigert.
- Die Eigenkapitalquote beträgt stabile 28% .
- Der Net Asset Value (der Nettosubstanzwert des Immobilienbestandes) nahm um 14% auf 682,6 Mio. Euro zu.

Meine Damen und Herren, es gibt daneben auch Zahlen zu bilanzieren, die uns nicht zufrieden stellen und eine Enttäuschung bedeuten:

Der Blick auf das **Kurschart** zeigt, dass der Markt insgesamt geprägt ist von den starken Unsicherheiten in Europa und den USA und sich deshalb äußerst volatil zeigt.

Für unsere Aktie war es – wie für den Gesamtmarkt – kein gutes Jahr. Die Aktienentwicklung geht, wie Sie hier im 18-Monats-Rückblick sehen, voll mit den Krisenmeldungen mit, und das ist für uns enttäuschend, insbesondere angesichts unserer stetigen und hohen operativen Leistungsfähigkeit.

Im vierten Quartal herrschte für Aktien des Immobiliensektors aufgrund des branchenüblich höheren Fremdkapitaleinsatzes ein noch negativeres Umfeld als für den Gesamtmarkt. 2011 endete mit einem Kursverlust von rund 36%.

Immerhin hat unser Kurs seit Jahresbeginn 2012 um rund 26% zugelegt, damit mehr als DAX und SDAX. Auch der Kurs der vor gut einem Jahr aufgelegten Anleihe der DIC Asset AG hat sich zuletzt besser entwickelt und stabil gezeigt. Nachdem die Börsenkurse wie bei allen Anleihen unter Druck geraten waren, notiert der Wert nunmehr merklich erholt und freundlicher als in den letzten Monaten.

Die Märkte sind weiterhin sehr sensibel; es bleiben Sorgen um die Konjunktur der Weltwirtschaft zusätzlich zur Staatsschuldenkrise, und die Unsicherheit über das europäische Finanzsystem und den Euro sind weiterhin Bestandteil des Alltags.

Diese Rahmenbedingungen – das ist unsere Erwartung – werden sich nicht über Nacht in Wohlgefallen auflösen. Die Immobilienbranche leidet in ihrer Gesamtheit unter dem Auf und Ab, und wir sehen bei den Marktakteuren eine insgesamt abwartende Haltung aufgrund der hohen Volatilität der Märkte und erschwerter Finanzierungsbedingungen.

Lassen Sie mich am Rande auch Folgendes bemerken: Die börsennotierten deutschen Immobilienaktien werden aus internationaler Sicht mit Bankentiteln in eine Reihe gestellt und für einen höheren Fremdkapitaleinsatz abgestraft. Sie stehen dazu häufig noch im Schatten der deutlich größeren britischen und französischen Gesellschaften. Wir haben es uns im ZIA, dem Zentralen Immobilien Ausschuss, als bedeutende Interessenvertretung der deutschen Immobilienwirtschaft, in dem die DIC und auch ich persönlich im Präsidium und Vorstand mitarbeiten, zur Aufgabe gemacht, der deutschen Immobilienwirtschaft eine Interessensvertretung zu sein, die ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung entspricht. Dabei arbeitet der ZIA eng mit der EPRA,

der European Public Real Estate Association, zusammen, um die Interessen deutscher Immobilienaktien zu vertreten. Dabei ist es erklärtes Ziel der EPRA, den deutschen Immobiliengesellschaften auf dem europäischen Markt mehr Aufmerksamkeit zu verschaffen.

Lassen Sie mich auch noch einige Erläuterungen zu unserer **strategischen Aufstellung** machen:

Wir haben die DIC Asset AG strategisch so aufgestellt, dass wir uns in den verschiedenen interessanten Marktsegmenten in Deutschland mit unserem leistungsfähigen Portfoliomanagement flexibel bewegen können. Dem entspricht übrigens auch, dass wir unser Reporting stärker auf Regionen und regionale Charakteristika des Portfolios ausgerichtet haben. Mit der vergleichenden Darstellung unseres Geschäfts in den regionalen Niederlassungen schaffen wir auch im Interesse der Aktionäre mehr Transparenz und ein probates Führungsinstrument für das Management, um die Stärken unseres Portfolios noch besser zur Geltung zu bringen. Und ganz aktuell: Wir machen das Immobilienmanagement noch schlagkräftiger, in dem wir den Bereich Portfoliosteuerung vollständig in die DIC Onsite integrieren und mit dem operativen Asset- und Propertymanagement enger verzahnen. Damit verkürzen wir die Entscheidungswege, was uns schneller macht und auch die Mieterbetreuung weiter verbessert.

Neben dem eigenen Bestandsportfolio („Commercial Portfolio“) sind wir zudem in Co-Investments engagiert: das sind unsere Geschäftsfelder "Fonds" und andere Joint-Venture-Investments; letztere auch in Form von Projektentwicklungen, die uns den Zugang zu außergewöhnlichen Chancen öffnen.

Über beide Aktivitätsfelder kann ich Ihnen Erfreuliches berichten und möchte das gern mit aktuellsten Informationen aus dem laufenden Geschäftsjahr abrunden.

Zum Thema **Fondsgeschäft**. Unser jüngstes Geschäftsfeld trägt maßgeblich und zunehmend zum Wachstum und der Weiterentwicklung der DIC Asset bei.

Mit unserem ersten Spezialfonds, DIC Office Balance I, sind die Investoren sehr zufrieden. Das Volumen ist inzwischen auf aktuell rund 275 Mio. Euro gewachsen, und die Kapitalgeber haben die Absicht, den Fonds bis auf das doppelte Volumen auszubauen. Als einen weiteren Schritt in diese Richtung haben wir gerade die Büroimmobilie "Loftwerk" in Eschborn mit einem Investmentvolumen von 44 Mio. Euro erworben. Das erstklassige Objekt mit rund 14.700 qm Mietfläche wird Ende 2012 fertiggestellt sein und wird den modernsten Green Building-Standards mit einer angestrebten Zertifizierung nach DGNB entsprechen.

Dieser Fonds, an dem die DIC Asset AG mit 20% beteiligt ist und dessen Management wir als Dienstleistung übernommen haben, trägt mehr und mehr zum Ergebnis bei.

Um eine einfache konkrete Zahl zu nennen: die Erträge, die wir mit dem

Fondsmanagement erzielen, decken inzwischen rund 16% der operativen Kosten der DIC Asset AG ab.

Aktuell sind wir nach der erfreulichen Resonanz dabei, den zweiten Spezialfonds, DIC HighStreet Balance, auf die Beine zu stellen. Der Fonds investiert in Einzelhandelsimmobilien in hoch frequentierten Fußgängerzonen von wirtschaftlich starken deutschen Mittelstädten. Wir haben vor, noch im Laufe des Jahres diesen neuen Fonds mit weiteren Co-Investoren am Markt zu etablieren.

Die DIC Asset ist, wie Sie wissen, im Rahmen von **Co-Investments** auch an vielversprechenden und herausragenden **Projektentwicklungen** beteiligt. Seit der letzten Hauptversammlung vor einem Jahr ist in diesem Feld viel bewegt worden. Wir haben zum einen Risiko abgebaut durch die Erfolge, die in der Vermarktung erzielt werden konnten. Zum anderen wurde die Chance auf Gewinne in den kommenden Jahren gesteigert. Die wesentlichen Fortschritte waren:

- Die Projektentwicklung **MainTor** - The Riverside Financial District - in Frankfurt hat letztes Jahr im Rahmen der Sonderausstellung des MMK Museums für Moderne Kunst von Juni bis Oktober 110.000 Besucher angezogen. Das Image und die Wahrnehmung des Projekts in Frankfurt wurde dadurch enorm verstärkt und positiv beeinflusst.

Dieser Schub großer positiver Aufmerksamkeit für das Projekt hat unter anderem dazu beigetragen, dass wir das erste Teilprojekt „MainTor

Primus“ im letztjährigen Sommer an einen Privatinvestor vorvermarkten konnten und mit ersten Baumaßnahmen starten konnten. Bis Mitte 2013 entsteht mit MainTor Primus die neue Unternehmenszentrale der DIC. Die Abbruchmaßnahmen für das gesamte Areal sind nun weitgehend abgeschlossen. Sofern Sie in Frankfurt leben oder arbeiten, haben Sie sich sicherlich ein Bild dieser außergewöhnlichen Projektentwicklung und -lage machen können.

- Inzwischen ist auch mit „MainTor Porta“ der zweite von fünf Bauabschnitten größtenteils vorvermietet und in Realisierung. Die Union Investment wird ab Frühjahr 2014 mit 14.000 qm Hauptmieter dieses herausragenden Objekts sein.

- Es gibt eine rege Nachfrage von Mietinteressenten und Investoren auch für die anderen Teilprojekte, die auf dem Areal entstehen. Wir sind daher zuversichtlich und überzeugt, dass es innerhalb von zwölf Monaten hier weitere signifikante Vermarktungserfolge geben wird. Und das Teilprojekt Wohnen mit den Bauteilen MainTor Patio (Mietwohnungsbau) und Palazzi, dessen Vertrieb von Eigentumswohnungen im Spätherbst starten soll, trifft jetzt auf eine sehr intensive Nachfrage. Wir treffen mit diesen hochnachgefragten Produkten im wahrsten Sinne des Wortes den Markt!

- Die Projektentwicklung dieses bedeutenden Stadtquartiers im Bankenviertel (hier sehen Sie eine Visualisierung des fertiggestellten Areals am Main) hat im Frühjahr 2012 auf der weltweit bedeutendsten Immobilienmesse MIPIM auch den MIPIM Award, den „Oscar“ der internationalen Immobilienbranche, gewonnen. Diese Auszeichnung ist eine hohe Anerkennung für die bisherige Konzeptentwicklung und das Gesamtprodukt MainTor.
- Das aktuell im Bau befindliche Projektvolumen in Umsetzung beträgt aktuell rund 190 Mio. Euro, damit sind wir bereits mit rund einem Drittel des gesamten gewerblichen Volumens in der Realisierung und das ausschließlich mit signifikanten Vorvermarktungen. Wie Sie aus all unseren Ausführungen wissen, ist für uns ausschließlich eine risikoadjustierte Umsetzung Voraussetzung, lassen Sie mich dies nochmals betonen!

Analog zum Projekt MainTor finden die Fortschritte bei der Projektentwicklung **Opera Offices** in Hamburg statt.

Hier ist zwischenzeitlich ebenfalls das erste Projekt vorvermarktet. Der Vorverkauf des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes auf dem Areal an eine Pensionskasse im März 2012 war der Startschuss für die Bautätigkeiten: Hier ist unsere Zielsetzung – analog zu unserem MainTor-Projekt – sowohl mit dem Redevelopment als auch schon mit den vorbereitenden Abrissarbeiten für den Neubau möglichst gleichzeitig beginnen. Somit könnten wir nach erfolgreicher Vorvermarktung den Neubau binnen

12 bis 18 Monaten umsetzen. Rund um unser Entwicklungsareal erfährt parallel das gesamte Quartier eine Attraktivitätssteigerung: Die öffentliche Hand hat hier die Aufwertungsmaßnahmen am so genannten Business Improvement District "Opernboulevard" gestartet, den wir auch aktiv unterstützen.

Wo steht die DIC Asset heute am 3. Juli 2012? Zusammenfassend können wir sagen, dass unsere Arbeit Früchte trägt:

Wir sind gut ins Jahr gestartet, mit weiteren Vermietungserfolgen und weiter sinkender Leerstandsquote – trotz traditionell am Jahresanfang deutlich höheren Mietausläufe. Die Akquisitionen der letzten zwölf Monate zahlen sich bereits jetzt aus; die Mieteinnahmen steigen deutlich. Das Portfolio haben wir zuletzt durch den Zukauf von zwei Büroimmobilien erneut gestärkt, und die DIC Asset ist weiter als selektiver Käufer unterwegs, der attraktive Marktchancen sucht.

Der FFO für das erste Quartal stieg um 5% auf 10,5 Mio. Euro (nach 10,0 Mio. im Vorjahresquartal), und aus heutiger Sicht werden wir das Halbjahr ebenfalls mit guter operativer Performance abschließen. Das Geschäft läuft trotz des nach wie vor herausfordernden Umfelds wie geplant und störungsfrei, mit unserem robustem Geschäftsmodell können wir auch mit Unsicherheiten an den Finanzmärkten bestehen und profitabel arbeiten.

Für den Gewerbeimmobilienmarkt erwarten wir für dieses Jahr einen moderaten Aufwärtstrend, der sich fortsetzt und der sich auch in unserer Prognose widerspiegelt. Am Ende des Jahres erwarten wir deutlich höhere Mieteinnahmen und einen verringerten Leerstand. Wir peilen wie bereits gesagt an, die Leerstandsquote um

rund einen Prozentpunkt auf dann 11,5% zu senken. Für unseren FFO rechnen wir mit einer Steigerung um rund 10% auf 43 bis 45 Millionen Euro.

Sehr geehrte Aktionäre,

liebe Geschäftspartner und Wegbegleiter der DIC Asset AG,

wir stehen hier und sind bestrebt, ruhig zu bleiben in diesen Zeiten und unaufgeregt unseren Job zu machen. Wir glauben, dass wir mit unserem Wachstumskurs einen markant positiven Schritt nach vorne gemacht haben. Und dass wir insbesondere in den Projektentwicklungen deutlich und wesentlich besser als erwartet vorangekommen sind. Mein Dank geht dafür an alle Mitarbeiter der DIC, die den vollen Einsatz gebracht haben und an allen Standorten bemerkenswerte Arbeit geleistet haben! Wir haben ein wunderbares und hoch engagiertes Team, mit dem es uns im Vorstand Spaß macht, zusammenzuarbeiten. Ihnen gilt unser Dank!

Wir möchten uns aber auch bedanken dafür, dass Sie, unsere Aktionäre, uns die Treue gehalten haben und uns auf unserem Weg unterstützen. Die positiven Ergebnisse wollen wir auch mit Ihnen als unsere Aktionäre teilen: Wir wollen Kontinuität zeigen auch in schwieriger Zeit und schlagen Ihnen auf unserer heutigen Hauptversammlung vor, eine stabile **Dividende** von 35 Cent pro Aktie für das Geschäftsjahr 2011 auszuschütten.

Wir bitten Sie, uns auf diesem Weg der kontinuierlichen Entwicklung weiter zu unterstützen, damit wir gemeinsam in den nächsten Jahren davon profitieren können.

Ich danke Ihnen für Ihr Interesse, das Sie heute durch Ihre Anwesenheit ausdrücken und für Ihre Aufmerksamkeit! Ich gebe jetzt das Wort zurück an den Leiter unserer Hauptversammlung, Herrn Professor Schmidt.

Vielen Dank!