

Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG

Dr. Rüdiger Mrotzek

29. März 2011

- Es gilt das gesprochene Wort –

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

wir begrüßen Sie recht herzlich zu unserer diesjährigen Analysten- und Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG: Mein Kollege Herr Schmitz und ich werden Ihnen die Eckdaten unseres Jahresabschlusses erläutern und über die wesentlichen Geschäftsvorfälle berichten. In den Unterlagen finden Sie die Charts, die Reden, unsere Pressemitteilung sowie ein Vorabexemplar unseres Geschäftsberichts.

Für unsere Gesellschaft war 2010 in mehrfacher Hinsicht ein ereignisreiches und wichtiges Jahr. Neben der Transformation in einen REIT gleich zu Beginn des Jahres war die im Herbst erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung ein weiterer bedeutender Eckpunkt. Insgesamt hat HAMBORNER

- ihre positive Entwicklung der letzten Jahre fortgesetzt
- sich am Kapitalmarkt als REIT etabliert
- das Portfolio strategiekonform, insbesondere im süddeutschen Raum ausgebaut und damit regional diversifiziert sowie

- dabei nicht vergessen, auch operativ gute Resultate zu liefern.

Nachdem in den Vorjahren die Voraussetzungen für die Umwandlung zum REIT geschaffen wurden, wirkte sich im Geschäftsjahr 2010 der REIT-Status materiell und bilanziell aus. Wir sind nunmehr auf Gesellschaftsebene von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Vor der Steuerfreiheit stand allerdings die Schlussbesteuerung (Exit-tax), die 2010 zu einem Cashabfluss von 16,6 Mio. € und zu einem Aufwand von 2,8 Mio. € führte. Trotz dieses Einmal- und Sondereffektes haben wir den Jahresüberschuss nach Abschreibungen und Steuern gegenüber Vorjahr deutlich erhöht.

Gesteigert haben wir auch die Nettomieteinnahmen und unsere zentrale Steuerungsgröße FFO. Zudem sind wir unverändert äußerst eigenkapitalstark und auf der Fremdkapitalseite langfristig durchfinanziert. Wir haben keinerlei Refinanzierungsprobleme. HAMBORNER ist als REIT transparent und schlank mit solidem Geschäftsmodell aufgestellt. Durch Wachstum nutzt die Gesellschaft Skaleneffekte, die

zu weiteren Verbesserungen der Kosten- und Erlösstrukturen führen.

Dieses positive Bild möchten wir Ihnen nachfolgend anhand unserer Jahresabschlusszahlen belegen.

Chart 2 zeigt einige wichtige Kennzahlen im Überblick, auf die ich im Einzelnen noch zurückkommen werde:

- Die Miet- und Pächterlöse sind um 11,5 % auf 25,0 Mio. € gestiegen.
- Das Betriebsergebnis liegt mit 12,3 Mio. € um 18,3 % und der Jahresüberschuss mit 5,5 Mio. € um 8,2 % über Vorjahr.
- Unsere Eigenkapitalquote nach REIT-Definition liegt bei 74,9 %. Unser LTV weist einen äußerst niedrigen Wert von 19,3 % auf.
- Der FFO beträgt absolut 12,0 Mio. € und ist damit um rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bezogen auf die durch die im Herbst durchgeführte Kapitalerhöhung um 50 % erhöhte Aktienanzahl errechnet sich ein FFO je Aktie von 35 Cent.

- Als Dividende werden wir der Hauptversammlung 37 Cent je Aktie vorschlagen. Bezogen auf den Jahresschlusskurs entspricht dies einer Dividendenrendite von 4,8 %.
- Der Net Asset Value (NAV) beträgt zum 31.12.2010 je Aktie 8,80 €. Der Rückgang zum Vorjahr ist in der Schlussbesteuerung und der Kapitalerhöhung begründet.

Nunmehr einige Details zu diesen Eckdaten und den dahinter liegenden Aktivitäten.

Hierzu **Chart 3**. Insgesamt konnten wir die positive operative Geschäftsentwicklung der Vorjahre fortsetzen. Die Mieten stiegen aufgrund der Neuerwerbe der letzten Jahre absolut gesehen um rd. 11,5 %, „like for like“ sind sie moderat um etwa 1,5 % zurückgegangen. Dies bei einer niedrigen Gesamtleerstandsquote von 2,5 %, die sich inklusive Mietgarantien sogar auf 1,5 % reduziert.

Äußerst erfolgreich waren wir im Ankauf. Im Geschäftsjahr 2010 gingen sechs Immobilien mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rd. 65 Mio. € in unser Eigentum über. Kaufverträge über sechs weitere Objekte mit einem Volumen von rd.

98 Mio. € waren zum Jahresende beurkundet mit späterem Besitzübergang.

Verkauft haben wir eine kleine, nicht mehr strategiekonforme Immobilie in Hamm. Darüber hinaus sind wir beim Verkauf unserer land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen großen Schritt vorangekommen. Insgesamt konnten wir Grundstücksflächen von rd. 2,1 Mio. m² aus unserem Altbesitz veräußern und Einnahmen in Höhe von rd. 2,8 Mio. € erzielen.

Unser Portfolio haben wir wieder extern bewerten lassen. Der Verkehrswert der Immobilien beträgt hiernach per 31.12.2010 rd. 376 Mio. €. Er ist wesentliche Grundlage des nach EPRA-Standard ermittelten NAV von 8,80 € je Aktie.

Wie in den Vorjahren bilanzieren wir unsere Immobilien konservativ zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, gemindert um jährliche Normalabschreibungen. Neubewertungsminderungen gehen daher zulasten der stillen Reserven und wirken sich nicht zwangsläufig auf das Ergebnis aus. Bei konstanten oder steigenden Verkehrswerten von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Immobilien ergibt sich hingegen sogar Zuschrei-

bungspotential. Aufgrund der verhältnismäßig stabilen Wertentwicklung unseres Portfolios haben wir daher im Berichtsjahr Zuschreibungen in Höhe von 2,1 Mio. € zu verzeichnen, denen außerplanmäßige Abschreibungen von lediglich 0,3 Mio. € gegenüberstehen.

Chart 4 zeigt unsere Gewinn- und Verlustrechnung, ausgehend von den Nettomieteinnahmen. Sie betragen 22,1 Mio. € und stiegen somit erneut zweistellig um 11 % an. Hier wirkten sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Jahre aus.

Das Betriebsergebnis beträgt 12,3 Mio. € nach 10,4 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 18,3 % ist im Wesentlichen auf die höheren Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Positiv ausgewirkt hat sich zudem, dass trotz des Wachstums der Verwaltungs- und Personalaufwand mit insgesamt 3,6 Mio. € nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr war. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen sogar deutlich unter Vorjahr. Dies zeigt, dass wir mit zunehmendem Wachstum Skaleneffekte nutzen können und unsere Effizienz steigern. Auch bei anhaltendem Wachstum achten wir auf unsere Kostenstrukturen!

Die Abschreibungen haben sich aufgrund der Neuzugänge gegenüber Vorjahr um 9,6 % auf rd. 8,0 Mio. € erhöht. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 7,7 Mio. € ausmachten. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betragen 2010 lediglich 0,3 Mio. €. Ihnen stehen zudem Zuschreibungen in Höhe von 2,1 Mio. € gegenüber, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst sind.

Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) betrug 14,6 Mio. € nach 10,9 Mio. € im Vorjahr. Hierbei hat sich mit 2,2 Mio. € ein gegenüber Vorjahr (0,4 Mio. €) deutlich höheres Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ausgewirkt.

Das Finanzergebnis belief sich 2010 auf -6,3 Mio. €. Den Zinsaufwendungen aus der Akquisitionsfinanzierung in Höhe von -6,6 Mio. € standen gegenüber Vorjahr gesunkene Zinserträge in Höhe von 0,3 Mio. € gegenüber. Nach Abzug des Finanzergebnisses sowie der Steuern vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 5,5 Mio. €, der um 8,2 % über Vorjahr liegt. Der hohe Steuer-

aufwand ist – wie bereits erwähnt – auf den Sondereffekt der Schlussbesteuerung zurückzuführen.

Grundlage unseres guten Ergebnisses und der stabilen operativen Entwicklung sind unsere Mieteinnahmen. Von Bedeutung ist hierbei nicht zuletzt ihre Struktur. Rd. 63 % kommen aus dem Einzelhandel und 32 % aus dem Bürobereich. Diese Aufteilung zeigt einen gesunden Risikomix.

Chart 5 listet unsere zehn größten Mieter auf, mit denen wir rund die Hälfte unserer Mieteinnahmen generieren. Kaufland-Gruppe, EDEKA, Areva, OBI, Bundesagentur für Arbeit usw. sind aufgrund ihrer Bonität Mieter, die auch uns eine gewisse Sicherheit geben.

Die nach Mieterlösen gerichtete Restlaufzeit der Mietverträge (**Chart 6**) beträgt über das gesamte Portfolio 6,5 Jahre. Aufgeteilt nach den Assetklassen beträgt sie 9,5 Jahre für den großflächigen Einzelhandel, 4,1 Jahre im Bürobereich und 5,4 Jahre bei den Highstreet-Objekten. Mehr als 60 % der vertraglichen Mieteinnahmen laufen zudem erst 2015 und später aus.

Die Struktur unseres Portfolios, die Zusammensetzung unserer Mieter sowie die Laufzeiten der Verträge tragen entscheidend dazu bei, dass HAMBORNER sich auch bei konjunkturellen Schwankungen sehr stabil in ihrer Erlösentwicklung verhält.

Dies zeigt ebenfalls die Entwicklung des FFO, der für uns ganz wesentlichen Finanzkennziffer. Hierzu bitte **Chart 7**. Der FFO gibt die erwirtschafteten Cashflows vor Abschreibungen an. Wir ermitteln ihn zudem konservativ ohne Verkaufsgewinne, so dass der FFO die nachhaltige operative Ertragskraft gut widerspiegelt. Den FFO haben wir 2010 im Verhältnis zu den Mieteinnahmen überproportional um 25 % gesteigert.

Ende 2010 haben wir unser Portfolio wieder extern durch JLL bewerten lassen. Hierzu bitte **Chart 8**. Ausgehend von einem Verkehrswert in Höhe von rd. 308 Mio. € Ende 2009 hat sich der Wert durch die Zukäufe auf 376 Mio. € erhöht. Insgesamt hat sich unser Portfolio als sehr wertstabil erwiesen. Ein Bewertungsverlust hat sich nicht ergeben.

Basierend auf der externen Portfoliobewertung errechnet sich zum 31.12.2010 (**Chart 9**) ein NAV von 8,80 € je Aktie. Der Rückgang im Vergleich

zum Vorjahr (10,37 € je Aktie) ist auf den Mittelabfluss durch die Schlussbesteuerung sowie auf die Kapitalerhöhung zu 7,00 € je Aktie zurückzuführen. Bei einem Jahresschlusskurs von 7,77 € ergibt sich zum NAV von 8,80 € je Aktie ein Abschlag von rd. 12 %.

Nach diesen Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung, zum FFO und zum NAV nunmehr einige Anmerkungen zur Bilanz, die auf **Chart 10** dargestellt ist. Die „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ weisen einen Buchwert von 321,5 Mio. € aus gegenüber 257,4 Mio. € im Vorjahr. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende aufgrund der Zuflüsse durch die Kapitalerhöhung 83,6 Mio. €. Durch die nach dem Bilanzstichtag zugehenden Immobilien werden sich unsere Bankguthaben und Kassenbestände jedoch zeitnah normalisieren.

Auf der Passivseite der Bilanz hat sich das Eigenkapital insbesondere aufgrund der Kapitalerhöhung auf rd. 226 Mio. € erhöht. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 55,5 %. Da wir zu „at cost“ bilanzieren, sind stille Reserven durch die höheren Verkehrswerte hierin noch nicht enthalten.

Chart 11 zeigt wesentliche Finanzkennziffern unter Berücksichtigung der Fair-Value-Werte, so wie es auch die REIT-Statuten fordern.

HAMBORNER weist per 31.12.2010 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rd. 155 Mio. € aus. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel ergibt sich eine Nettoverschuldung von 71,4 Mio. €. Der LTV (Loan To Value), d. h. die Nettoverschuldung zum Verkehrswert des Portfolios beträgt 19,3 %. Die Eigenkapitalquote auf Fair Value-Basis macht komfortable 74,9 % aus. Darüber hinaus haben wir in den nächsten Jahren kaum Refinanzierungsnotwendigkeiten aus der bestehenden Verbindlichkeitsstruktur.

Wir finanzieren grundsätzlich langfristig zu festen Konditionen. Unser durchschnittlicher FK-Zins liegt aktuell bei 4,39 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Zinsbindungen von 7,9 Jahren. HAMBORNER hat – wie diese Zahlen zeigen – ein äußerst solides finanzielles Gerüst.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

Abschließend ein kurzes Fazit und ein Ausblick auf 2011 (**Chart 12**):

1. 2010 war für HAMBORNER ein rundum erfolgreiches Jahr, und zwar sowohl aus strategisch unternehmenspolitischer Sicht, aus Kapitalmarktsicht als auch aus operativer Sicht. Wir haben uns als REIT etabliert, den Wachstumskurs fortgesetzt, erfolgreich die Kapitalerhöhung platziert und operativ alle wesentlichen Kennziffern verbessert.

2. Zum Ausblick

- 2011 werden wir das Portfolio weiter ausbauen, zwei Immobilien sind bereits in unseren Besitz übergegangen, weitere folgen kurzfristig.
- Wir erwarten ein wiederum zweistelliges Wachstum der Mieterträge um rd. 20 % auf dann über 30 Mio. €. Den FFO wollen wir dabei überproportional um rd. 25 – 30 % steigern.

Chart 13: Die gute Geschäftsentwicklung und die Aussichten für 2011 lassen uns der Hauptversammlung am 17. Mai eine Dividende von 37 Cent je Ak-

tie vorschlagen. Die Dividende je Aktie ist somit trotz der aufgrund der Kapitalerhöhung um 50 % höheren Aktienanzahl gegenüber Vorjahr unverändert. Wir setzen damit unsere langjährige Praxis stabiler, von Zeit zu Zeit steigender Dividenden fort.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!