

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG

17. Mai 2011

Rede

Dr. Rüdiger Mrotzek

**Mitglied des Vorstands
der HAMBORNER REIT AG**

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren,

auch ich begrüße Sie recht herzlich zu unserer diesjährigen Hauptversammlung. Nachfolgend möchte ich Ihnen über die wesentlichen Ereignisse und Geschäftsvorfälle des vergangenen Jahres berichten und erläutern, wie sich dies in unseren Jahresabschlusszahlen niedergeschlagen hat. Anschließend wird Herr Schmitz ausführlicher auf unsere Akquisitionen und strategischen Zielsetzungen eingehen.

Zunächst jedoch zum abgelaufenen Geschäftsjahr:

- 2010 war gesamtwirtschaftlich gesehen ein durchaus zufriedenstellendes Jahr. Nach der zurückliegenden Rezession hat die konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft Fahrt aufgenommen. Dies ist auch auf den Finanz- und Immobilienmärkten spürbar. Unabhängig von gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen, konjunkturellen Schwankungen und auch kurzfristigen Trends auf den jeweiligen Märkten hat HAMBORNER im letzten Jahr ihren eingeschlagenen, auf

Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgelegten Weg des profitablen Wachstums konsequent fortgesetzt.

Für unsere Gesellschaft war 2010 dabei 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. Zunächst die wichtigsten Kennzahlen:

- Die Miet- und Pachterlöse 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.
- Die Bilanzsumme stieg um 36 % auf 406,1 Mio. € an.
- 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 schlagen wir Ihnen 37 Cent je Aktie vor. Bezogen auf den Jahresschluss-

kurs 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.

- Insgesamt konnten wir die positive operative Geschäftsentwicklung der Vorjahre fortsetzen. Die Mieten stiegen aufgrund der Neuerwerbungen 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 kon-

stanten oder steigenden Verkehrswerten von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Immobilien ergibt sich hingegen sogar Zuschreibungspotential. Aufgrund der 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.

Nunmehr zu den Eckdaten der **Gewinn- und Verlustrechnung**, ausgehend von den Nettomieteinnahmen:

- Die Nettomieteinnahmen 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 Personal-

aufwand 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 Steueraufwand 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.

- Unter den zehn größten Mietern, mit denen wir rund die Hälfte unserer Mieteinnahmen generieren, befinden sich u. a. die Kaufland-Gruppe, EDEKA, Areva, OBI, die Bundesagentur für Arbeit usw. Aufgrund ihrer Bonität sind dies verlässliche Mieter, die dazu beitragen, dass wir nur äußerst niedrige Mietausfälle haben.
- Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge 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. 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. 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 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 komme ich nunmehr zur Vermögens- und Schuldenseite und somit zur **Bilanz**:

- Auf der **Aktivseite** weisen wir langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt 322 Mio. € aus, hiervon entfallen 321,5 Mio. € auf „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Veränderung gegenüber Vorjahr ergibt sich aus den Neuerwerbungen, den Nachaktivierungen, den Verkäufen sowie durch die Zu- und Abschreibungen.
- Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen per 31.12.2010 84,1 Mio. €. Sie betreffen in allererster Linie unsere Bankguthaben und Kassenbestände, die durch die Zuflüsse durch die Kapitalerhöhung zum Jahresende recht hoch waren.

- Durch die nach dem Bilanzstichtag im 1. Quartal 2011 zugegangenen Immobilien haben sich unsere Bankguthaben aber bereits zeitnah wieder normalisiert.
- Auf der **Passivseite** erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital insbesondere aufgrund der Kapitalerhöhung um rd. 70,3 Mio. € auf 225,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt hiernach 55,5 %.
- Die gesamten Verbindlichkeiten und Rückstellungen belaufen sich auf 180,6 Mio. € und liegen rd. 37,3 Mio. € über Vorjahr. 91 % der Verbindlichkeiten entfallen auf Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente. Hier spiegelt sich die teilweise Fremdfinanzierung unserer Investitionen über langfristige Bankkredite wider.

Unsere Bilanz zeigt, dass HAMBORNER über ein äußerst solides finanzielles Gerüst verfügt. Dies verdeutlichen auch die folgenden **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 rd. 4,4 % 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,

lassen Sie mich an dieser Stelle ein kurzes Zwischenfazit ziehen:

- HAMBORNER hat sich 2010 gut behauptet, Mieten und FFO weiter gesteigert. Die Divi-

dende werden wir mit 37 Cent je Aktie trotz der um 50 % erhöhten Aktienanzahl konstant halten.

- 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.
- Grundlage dieses Erfolgs ist unsere einfache, transparente Unternehmensstruktur, die effiziente Organisation mit 22 Mitarbeitern, das klare Geschäftsmodell als langfristiger Immobilienbestandshalter kombiniert mit einer soliden Finanzierungsstruktur.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

meine bisherigen Ausführungen bezogen sich auf den Jahresabschluss nach IFRS. Lassen Sie mich an dieser Stelle kurz auf die Ertragslage der HAMBORNER REIT AG nach HGB eingehen:

- Der handelsrechtliche Jahresabschluss der Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2010 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,7 Mio. € aus (Vorjahr: 8,3 Mio. €). Nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €). Der Ergebnisrückgang gegenüber Vorjahr ist neben dem höheren Steuer Aufwand aufgrund der Exit-Tax insbesondere auf die Kosten der Kapitalerhöhung zurückzuführen. Im Gegensatz zu IFRS sind diese nicht ergebnisneutral vom Emissionserlös abzuziehen, sondern ergebniswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu erfassen. Die Kosten der Kapitalerhöhung betragen insgesamt 3,8 Mio. € und erklären den Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf 19,4 Mio. € (Vorjahr: 27,2 Mio. €).

- Vor dem Hintergrund der guten Ertragsentwicklung schlagen wir Ihnen eine Dividende von 37 Cent je Aktie vor. Die Dividende je Aktie bleibt somit trotz der durchgeführten Kapitalerhöhung und der Erhöhung des

Grundkapitals um 50 % stabil. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2010 in Höhe von 7,77 € ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,8 %.

- Wir setzen damit unsere langjährige verlässliche Dividendenpolitik fort und werden uns auch zukünftig bei der Bemessung der Dividende an den von der Gesellschaft erwirtschafteten nachhaltigen Einzahlungsüberschüssen, ausgedrückt durch den FFO (Funds from Operations), orientieren.
- Für 2010 beträgt der FFO 12,0 Mio. €. Damit ist er gegenüber dem Vorjahr um rd. 25 % gestiegen. Bezogen auf die nach Kapitalerhöhung erhöhte Aktienanzahl errechnet sich ein FFO von 35 Cent je Aktie, den wir in 2011 noch einmal deutlich steigern werden.

Damit - **meine sehr verehrten Damen und Herren** – komme ich zum laufenden Geschäftsjahr und zum Ausblick:

- Operativ sind wir erwartungsgemäß gut ins neue Geschäftsjahr gestartet. Die Bewirtschaftungserlöse liegen mit insgesamt

7,1 Mio. € in den ersten drei Monaten um rd. 22 % über Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote beträgt 2,1 %, bereinigt um Mietgarantien liegt sie bei 1,3 %.

- HAMBORNER hat im ersten Quartal ein Betriebsergebnis in Höhe von rd. 3,3 Mio. € erwirtschaftet, das um 21 % über Vorjahr liegt. Als REIT ist die Gesellschaft steuerbefreit. Steuern sind daher im ersten Quartal nicht angefallen. Das Gesamtperiodenergebnis liegt bei 1,7 Mio. €. Das operative Ergebnis ausgedrückt durch den FFO beträgt rd. 4,0 Mio. €, d.h. ein Plus von 27 % gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres.
- Bis Ende März sind bereits vier Immobilien in unseren Besitz übergegangen. Der Kaufpreis für die Zugänge betrug insgesamt 58,4 Mio. €. Damit haben wir zeitnah einen großen Teil der Mittel aus der Kapitalerhöhung investiert und den hohen Kassenbestand zum Jahresende 2010 deutlich abgebaut.

Damit zum Ausblick:

- Die Investitionen des letzten Jahres und die im ersten Quartal dieses Jahres zugegangenen Objekte werden im Gesamtjahr 2011 deutlich zum Mietaufkommen beitragen. Gegenüber Vorjahr erwarten wir einen Anstieg der Mieterlöse um mindestens 20 % auf dann über 30 Mio. €
- Das nachhaltige operative Ergebnis, d.h. den FFO, wollen wir dabei überproportional um 25 % - 30 % steigern.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

abschließend möchte ich wie folgt zusammenfassen:

1. Für HAMBORNER war 2010 aufgrund der REIT-Umwandlung und der Kapitalerhöhung ein strategisch wichtiges Jahr.
2. Die Gesellschaft war zudem operativ erfolgreich. Mieterlöse und Ergebnisse wurden weiter gesteigert. Dies war nur durch die Umsetzung des Wachstumskurses möglich.

Wachstum ist somit kein Selbstzweck, sondern Grundlage von Effizienz- und Rentabilitätssteigerungen.

3. Die Gesellschaft hat unverändert eine kerngesunde Bilanzstruktur, komfortable Finanzkennziffern und keinerlei Refinanzierungsprobleme.
4. Mit der Kapitalerhöhung und der Reinvestition der Mittel haben wir die Grundlage für ein gutes Jahr 2011 mit weiter steigendem Cash-flow gelegt.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!