

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG am 29. April 2021
Rede des Vorstandsvorsitzenden, Herrn Niclas Karoff

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

im Namen des Vorstands möchte ich Sie ebenfalls sehr herzlich zur diesjährigen Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG begrüßen.

Die Veranstaltung findet in diesem Jahr erneut unter besonderen Bedingungen statt. Das aktuelle Infektionsgeschehen lässt weiterhin keine Präsenzveranstaltungen zu, so dass ich heute abermals im Wege einer Live-Übertragung im Internet zu Ihnen spreche.

Wir freuen uns, dass Sie auch unter diesen besonderen Umständen an der Hauptversammlung teilnehmen.

Nachfolgend werde ich Ihnen zunächst über die wesentlichen Ereignisse des Geschäftsjahres 2020 berichten und Ihnen abschließend einen kurzen Überblick über die Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2021 geben.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

heute blicken wir auf ein ereignisreiches, aber ebenso erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

2020 war in hohem Maße von den Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie geprägt. Die Entwicklungen im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Virus stellten die weltweite Gemeinschaft und damit auch HAMBORNER vor besondere Herausforderungen.

Ungeachtet der weitreichenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der damit verbundenen Auswirkungen auf unsere Mieter hat sich unser Geschäftsmodell weiterhin als sehr stabil erwiesen.

Wir haben unsere auf nachhaltiges Wachstum ausgerichtete Unternehmenspolitik konsequent fortgesetzt und konnten das Jahr 2020 mit einem erneuten Umsatz- und Ergebniswachstum beenden.

Die Gesellschaft hat im vergangenen Jahr Neuinvestitionen in Höhe von rund 100 Mio. Euro getätigt und das Portfolio um drei attraktive Büroobjekte in Neu-Isenburg, Bonn und Aachen sowie eine Nahversorgungsimmoblie in Dietzenbach erweitert.

Die Bruttoanfangsrenditen der Investitionen lagen zwischen 5,3 % und 5,6 %. Die Objekte werden künftig mit rund 5 Mio. Euro zu den jährlichen Mieterlösen beitragen.

Bereits zu Beginn des vergangenen Jahres ist das Büroobjekt in Neu-Isenburg in das HAMBORNER-Portfolio übergegangen.

Das Neubauobjekt befindet sich an einem etablierten, verkehrstechnisch gut angebundenen Bürostandort und liegt ca. 10 km von der Frankfurter Innenstadt bzw. dem Frankfurter Flughafen entfernt.

Das Gebäude zeichnet sich durch seine technisch und energetisch nachhaltige Bauweise aus und erfüllt modernste Standards. Im Rahmen eines Zertifizierungsprozesses von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) wurde das Gebäude mit der Höchstnote "Platin" ausgezeichnet.

Hauptmieter des rund 4.500 m² großen Objektes ist der IT-Dienstleister UBL, welcher sich langfristig an den Standort gebunden hat. Die Investitionskosten lagen bei 17,9 Mio. Euro. Die Bruttoanfangsrendite beträgt 5,5 %.

Im Februar 2020 fand der Besitzübergang der Büroimmobilie in Bonn statt. Das Neubauobjekt im Stadtteil Tannenbusch mit einer Gesamtfläche von rd. 6.200 m² ist zu rd. 45 % an die Barmer Krankenkasse vermietet. Weiterer langfristiger Nutzer ist der bonitätsstarke Energie- und Immobiliendienstleister ISTA.

Das Objekt ist vollständig vermietet und die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt aktuell bei rund 11 Jahren. Die Investitionskosten beliefen sich auf 28,8 Mio. Euro, bei einer Bruttoanfangsrendite von 5,3 %.

Bei dem Ankaufsobjekt in Aachen handelt es sich ebenfalls um eine Büroneuentwicklung, welche an einem etablierten Bürostandort in Aachen-Mitte realisiert wurde. Das Objekt verfügt über variabel aufteilbare Mietflächen von rd. 8.300 m², die vollständig und langfristig vermietet sind. Hauptmieter sind die Krankenversicherungsgesellschaften BARMER und AOK Rheinland.

Die Investitionskosten beliefen sich auf 39,9 Mio. Euro. Die Bruttoanfangsrendite beträgt 5,3 %.

Meine Damen und Herren,

im Rahmen der Überarbeitung unserer Unternehmensstrategie im Sommer 2020 haben wir uns entschlossen, bestehende Wertsteigerungspotentiale in unserem Portfolio künftig noch konsequenter zu identifizieren und durch gezielte Maßnahmen zu heben. Der Standort in Aachen ist hierfür ein sehr gutes Beispiel.

Um den erhöhten Mieteranforderungen gerecht zu werden und die Attraktivität des Standortes weiter zu erhöhen, erfolgte im vergangenen Jahr die Errichtung eines modernen fünfstöckigen Parkhauses mit rd. 300 Stellplätzen, welches zum Jahresende 2020 fertiggestellt wurde. Die daraus resultierende deutliche Erhöhung der Stellplatzanzahl sowie die Verdichtung der Parkflächen bilden die Grundlage für eine mögliche zukünftige Erweiterung der Büroflächen auf dem Grundstück um bis zu 4.500 m², verbunden mit einem entsprechenden Wertschöpfungspotential.

Neben den drei angesprochenen Büroobjekten hat die Gesellschaft im Jahr 2020 ein Nahversorgungszentrum in Dietzenbach, nahe Frankfurt am Main, erworben. Das Objekt befindet sich in zentraler und etablierter Lage, unmittelbar angrenzend an die örtliche S-Bahn-Station mit direkter Anbindung an die Frankfurter Innenstadt.

Größter Mieter der Immobilie ist der Lebensmitteleinzelhändler TEGUT, welcher etwa 45% der Gesamtmietfläche von rd. 4.800 Quadratmeter belegt. Weitere Hauptmieter sind die ebenfalls auf die tägliche Nahversorgung ausgerichteten Unternehmen LIDL und DM.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt aktuell bei rund 7 Jahren. Das Investitionsvolumen belief sich auf 14,9 Mio. Euro.

Die vier neuen Immobilien ergänzen unser Portfolio in hervorragender Weise. Die Kombination von Objekt-, Standort- und Mieterqualität bildet die Grundlage für zusätzliche, langfristig planbare Mieterträge.

Meine Damen und Herren,

auf der Verkaufsseite war die Gesellschaft im Jahr 2020 ebenfalls sehr aktiv und hat die Optimierung ihres Immobilienportfolios konsequent vorangetrieben.

So wurden im zweiten Halbjahr im Rahmen mehrerer Transaktionen insgesamt elf vorwiegend kleinere, nicht mehr strategiekonforme Immobilien veräußert. Dabei handelt es sich um die innerstädtischen Einzelhandelsobjekte in Osnabrück, Oldenburg, Frankfurt, Wiesbaden, Augsburg, Kaiserslautern, Koblenz, Rheine, Krefeld, Oberhausen und Lüdenscheid.

Die Verkaufspreise beliefen sich auf insgesamt 59,1 Mio. Euro und lagen damit ca. 2 % über dem Verkehrswert der elf Objekte zum 30. Juni 2020.

Bis zum Ende des Jahres 2020 sind bereits drei Immobilien in den Besitz der institutionellen und privaten Käufer übergegangen. Der daraus resultierende Ergebnisbeitrag belief sich auf 7,1 Mio. Euro.

Weitere Besitzübergänge haben in diesem Jahr stattgefunden. Unter Einbeziehung der noch ausstehenden Immobilienabgänge wird der Ergebnisbeitrag in diesem Jahr bei rd. 16,7 Mio. Euro liegen.

Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge im abgelaufenen Geschäftsjahr verfügte HAMBORNER zum 31. Dezember 2020 über 80 Immobilien mit einem Gesamtwert von rd. 1,625 Mrd. Euro.

Bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios lag der Anteil der Einzelhandelsimmobilien bei 58 %, während Büroobjekte 42 % des Portfoliovolumens ausmachten.

Die Vermietungsquote sowie die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge lagen zum Jahresende 2020 mit 98,2 % bzw. 6,3 Jahren weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Die hohe Qualität des HAMBORNER-Portfolios spiegelt sich ebenfalls in der Mieterstruktur wider.

Der Blick auf die Top 10 unserer Mieter verdeutlicht, dass ein hoher Teil der Erlöse mit Mietern aus weitgehend krisenresistenten Branchen generiert wird.

Bei den größten HAMBORNER-Mietern handelt es sich im Wesentlichen um bonitätsstarke und namhafte Unternehmen, die schwerpunktmäßig auf den Bereich der täglichen Nahversorgung ausgerichtet sind.

Mit den Lebensmitteleinzelhändlern EDEKA, KAUFLAND, REWE, REAL und ALDI generieren wir derzeit knapp 30 % unserer Mieterlöse. Der Baumarktbetreiber OBI trägt mit rund 5 % zu unseren Mieterlösen bei.

Nach wie vor ist die Bundesagentur für Arbeit mit einem Anteil von 3,1 % unser größter Büromieter. Mit Zugang der Büroobjekte in Bonn und Aachen im ersten Halbjahr 2020 ist mit der Versicherungsgesellschaft BARMER ein weiteres bonitätsstarkes Unternehmen in die Liste unserer Top-10-Mieter hinzugekommen.

Die Kombination aus einem hochwertigen und diversifizierten Immobilienportfolio sowie der soliden Mieterstruktur bildete eine entscheidende Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr. Dies spiegelt sich deutlich in der Entwicklung der Mieteingangsquoten wider.

Infolge des landesweiten Lockdowns im Frühjahr 2020 sowie unter Berücksichtigung des im März 2020 verabschiedeten Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie, welches Mietern u.a. ermöglichte, im Zeitraum April bis Juni 2020 sanktionsfrei keine oder lediglich anteilige Mietzahlungen zu leisten, haben eine Reihe von Mietern ihre Zahlungen vorläufig reduziert oder ausgesetzt. Dies betraf insbesondere Einzelhandelsmieter, die unmittelbar von behördlich angeordneten Schließungsmaßnahmen betroffen waren.

Infolgedessen reduzierte sich die Mieteingangsquote in den Monaten April bis Juni 2020 auf durchschnittlich 95,1 %.

Nach dem kurzfristigen Rückgang konnten sich die Mieteingangsquoten jedoch zügig erholen und lagen im zweiten Halbjahr 2020 mit durchschnittlich 98,8 % bereits wieder annähernd auf Vorkrisenniveau.

Hinsichtlich der noch ausstehenden Mietzahlungen haben wir im Rahmen intensiver Mietergespräche zahlreiche individuelle Vereinbarungen getroffen und in diesem Zusammenhang temporäre Mietnachlässe in Höhe von rd. 0,7 Mio. Euro gewährt. Dies entspricht einem Anteil von rd. 0,8 % der Jahresgesamtmiete der HAMBORNER.

Des Weiteren wurden Mietstundungen in Höhe von rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 0,4 % der Jahresmieten vereinbart.

Im Rahmen der Verhandlungen konnte in den meisten Fällen eine Verlängerung des jeweiligen Mietvertrags vereinbart werden. Die nach Mieterlösen gewichtete durchschnittliche Laufzeit der betroffenen Verträge konnte hierbei um rd. 17 Monate ausgebaut werden. Dabei beläuft sich das aus den Vertragsverlängerungen resultierende Mietvolumen auf rd. 12,1 Mio. Euro.

Insofern hat sich das HAMBORNER-Portfolio im wirtschaftlich schwierigen Umfeld des vergangenen Geschäftsjahres als überaus robust und weitgehend krisenresistent erwiesen.

Meine Damen und Herren,

kommen wir nun zu wesentlichen Geschäftszahlen des Jahres 2020.

Die Miet- und Pächterlöse sind im Berichtsjahr – insbesondere aufgrund der angesprochenen Neuinvestitionen – um 3,6 % auf 88,2 Mio. Euro gestiegen. Auf vergleichbarer Basis „like for like“, d. h. bei Immobilien, welche sich sowohl 2019 als auch 2020 ganzjährig im Bestand befanden, lagen die Mieterlöse 0,6 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Die operativen Erträge, ausgedrückt durch die Kennzahl Funds from Operations (FFO), konnten im vergangenen Jahr um 2,4 % auf 55,6 Mio. Euro gesteigert werden.

Der FFO je Aktie erhöhte sich auf 0,69 Euro und übertraf damit das Rekordergebnis aus dem Vorjahr um einen weiteren Cent.

Somit konnten die im Juli 2020 prognostizierten Umsatz- und Ertragsziele für das Geschäftsjahr 2020 vollumfänglich erreicht bzw. übertroffen werden.

Der Nettovermögenswert – der Net Asset Value (NAV) je Aktie – bildet den wesentlichen Maßstab für die Substanzstärke eines Unternehmens. Der NAV errechnet sich aus der Summe der Vermögenswerte der Gesellschaft abzüglich der Verbindlichkeiten und wird demnach maßgeblich durch den Verkehrswert des Immobilienportfolios beeinflusst.

Im Rahmen der externen Bewertung des Immobilienportfolios zum Jahresende 2020 wurde der Verkehrswert der zum 31. Dezember 2019 bereits im Bestand befindlichen Objekte um 3,5 % gemindert. Die Verminderung betraf schwerpunktmäßig die von der Corona-Pandemie stark betroffenen Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen.

Infolge der Verkehrswertänderungen im Bestandsportfolio verringerte sich der Nettovermögenswert (NAV) je Aktie im Vergleich zum Jahresende 2019 um 4,7 % auf 11,05 Euro.

Im Zusammenhang mit den Rückgängen der Verkehrswerte wurden im Geschäftsjahr 2020 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insg. 34,7 Mio. Euro vorgenommen. Neben den angesprochenen, teilweise bereits veräußerten, innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien betrafen die Abschreibungen zwei großflächige Einzelhandelsobjekte, deren Verkehrswert aufgrund der aktuellen Vermietungssituation reduziert wurde.

Aufgrund der erforderlichen (nicht zahlungswirksamen) außerplanmäßigen Abschreibungen erzielte die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr ein negatives Jahresergebnis in Höhe von - 9,3 Mio. Euro.

Meine Damen und Herren,

lassen Sie uns nun einen Blick auf die Finanzsituation der Gesellschaft werfen.

Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener, noch nicht abgerufener Darlehen lag die Summe der Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2020 bei rund 770 Mio. Euro. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungsverträge belief sich dabei auf etwa fünf Jahre.

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten verringerten sich im Vergleich zum Jahresende 2019 auf 1,83 %.

Hinsichtlich der bis Ende 2021 für eine Refinanzierung anstehenden Immobilienkredite wurden bereits im vergangenen Jahr Anschlussverträge abgeschlossen. Die durchschnittlichen Zinssätze beliefen sich hierbei auf 1,1 %.

Für das laufende Geschäftsjahr besteht somit kein weiterer Refinanzierungsbedarf.

Der Verschuldungsgrad, bzw. der LTV, betrug zum 31. Dezember 2020 44,5 %. Die REIT-Eigenkapitalquote lag mit 54,5 % weiterhin deutlich über den nach REIT-Gesetz geforderten 45 %.

Die Finanz- und Liquiditätssituation der Gesellschaft ist somit weiterhin sehr komfortabel.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung im Jahr 2020 schlagen wir Ihnen heute die Ausschüttung einer Dividende von 47 Cent je Aktie vor. Unter Berücksichtigung des Schlusskurses unserer Aktie zum Jahresende 2020 entspräche dies einer – auch im Markt- und Branchenvergleich – überaus attraktiven Dividendenrendite in Höhe von 5,2 %.

Wie in der Vergangenheit haben wir uns bei der Bemessung unseres Dividendenvorschlags am operativen Ergebnis, dem FFO, orientiert. Bezogen auf den FFO je Aktie in Höhe von 69 Cent beträgt die Ausschüttungsquote rd. 68 %. Damit setzen wir unsere nachhaltige und attraktive Dividendenpolitik – auch im derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Umfeld – konsequent fort.

Der nicht zur Ausschüttung vorgesehene Anteil des operativen Ertrages trägt zu einer weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis bei. Nicht ausgeschüttete Mittel erhöhen zudem die Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft, insbesondere für zusätzliche wertschaffende Investitionen in unserem Immobilienportfolio.

Vorbehaltlich Ihrer Zustimmung bieten wir Ihnen in diesem Jahr erneut eine sogenannte Aktiendividende an. Sofern Sie an einer unkomplizierten Reinvestition Ihrer Dividendenansprüche interessiert sind, haben Sie wiederum die Möglichkeit, anstelle einer Bardividende, Aktien der HAMBORNER REIT AG zu beziehen.

Der Stichtag für die Ermittlung des Bezugspreises für die neuen Aktien ist der 13. Mai 2021. Der Preis wird auf Basis eines Tages-Durchschnittskurses und unter Berücksichtigung eines Abschlags von 3 % ermittelt.

Unsere Aktionärinnen und Aktionäre werden in Kürze schriftlich von ihrer depotführenden Bank informiert und können bis zum 17. Mai 2021 von ihrem Wahlrecht Gebrauch machen. Die Auszahlung der Bardividende sowie die Zuteilung der neuen Aktien erfolgen dann am 27. Mai 2021 bzw. am 31. Mai 2021.

Gerne möchte ich an dieser Stelle auf unsere Internetseite verweisen, auf der Ihnen neben weiterführenden Informationen rund um die Aktiendividende ein Dividendenrechner zur Verfügung steht, welcher zur individuellen Kalkulation eines möglichen Aktienbezugs genutzt werden kann.

Meine Damen und Herren,

erlauben Sie mir an dieser Stelle ein kurzes Zwischenfazit zum Geschäftsjahr 2020 zu ziehen.

Trotz der äußerst schwierigen Rahmenbedingungen hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als äußerst stabil und weitgehend krisenresistent erwiesen.

Sowohl die Mieterlöse als auch der FFO lagen über dem Niveau des Vorjahres und über der im Juli 2020 veröffentlichten Umsatz- und Ertragsprognose für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Der FFO je Aktie erreichte mit 69 Cent einen neuen Rekordwert.

In einem hart umkämpften Transaktionsmarkt wurde das Portfolio um vier qualitativ hochwertige Immobilien ergänzt und konnten insgesamt elf nicht mehr strategiekonforme innerstädtische Einzelhandelsobjekte veräußert werden.

Der Dividendenvorschlag liegt mit 47 Cent je Aktie auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Gemessen am derzeitigen Marktumfeld eine überaus attraktive Ausschüttung.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

nach den Erläuterungen zum Geschäftsjahr 2020 möchte ich Ihnen nun einen Überblick über die Geschäftsentwicklungen im laufenden Jahr 2021 geben.

HAMBORNER hat zu Beginn dieses Jahres an die positive Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres angeknüpft und konnte im ersten Quartal eine stabile Umsatzentwicklung verzeichnen.

Die Miet- und Pächterlöse beliefen sich in den ersten drei Monaten 2021 auf 21,8 Mio. Euro und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahresquartals.

Der FFO ist um rd. 0,6 Mio. Euro bzw. 4,6 % auf 12,7 Mio. Euro gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus COVID-19 bedingten Effekten im Zusammenhang mit Mietforderungen sowie höheren Personalkosten.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2021 auf rd. 7,3 Mio. Euro und liegt damit um 0,2 Mio. Euro über der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Nach rd. 3,3 Mio. Euro im Vorjahresquartal lag das Periodenergebnis im ersten Quartal 2021 bei 10,4 Mio. Euro. Der Anstieg ist insbesondere auf das deutlich erhöhte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen.

Im Laufe des ersten Quartals 2021 sind sechs weitere innerstädtische Einzelhandelsobjekte, welche im zweiten Halbjahr 2020 veräußert wurden, in den Besitz der jeweiligen Käufer übergegangen.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Objektabgänge sowie des Zugangs des jüngst erworbenen Büroobjekts in Mainz verfügte HAMBORNER zum 31. März 2021 über 75 Immobilien mit einem Gesamtwert von 1,621 Mrd. Euro. Der Nettovermögenswert (NAV) je Aktie lag mit 11,26 Euro rd. 1,9 % über dem Niveau zum Jahresende 2020.

Infolge zahlreicher Vermietungserfolge im Laufe des ersten Quartals, welche u.a. die frühzeitige Mietvertragsverlängerung mit einem der größten Büromieter der HAMBORNER im Büroobjekt Köln einschließen, lagen sowohl die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge als auch die Vermietungsquote zum 31. März 2021 auf konstant hohem Niveau.

Die Finanz- und Liquiditätssituation der Gesellschaft ist ebenfalls sehr komfortabel. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum 31. März 2021 55,6 % und der Loan to Value lag bei (LTV) 44,0 %.

Meine Damen und Herren,

im Laufe der vergangenen Wochen hat die Gesellschaft sowohl den Ausbau als auch die weitere Optimierung des Portfolios konsequent vorangetrieben.

Ende März 2021 erfolgte der bereits angesprochene Besitzübergang der Büroimmobilie in Mainz, dessen Wertpotenzial im Rahmen des ‚Manage-to-Core‘-Ansatzes gehoben werden soll.

Unsere im vergangenen Jahr angepasste Akquisitionsstrategie sieht neben dem Ausbau des bestehenden Kernportfolios die Investition in ausgewählte Immobilien vor, welche sich kurz- bis

mittelfristig durch umfangreichere Vermietungs-, Modernisierungs- oder Repositionierungsanforderungen kennzeichnen und diesbezüglich zusätzliche attraktive Wertsteigerungspotenziale bieten.

Bei dem Ankaufsobjekt in Mainz handelt es sich um eine Büroimmobilie, welche in den 1990er Jahren am etablierten Bürostandort ‚Kisselberg‘ errichtet wurde. Das Objekt profitiert sowohl von seiner hervorragenden infrastrukturellen Anbindung als auch vom dynamischen Wachstum im näheren und weiteren Umfeld, welches bereits heute durch den Sitz namhafter Unternehmen sowie wichtiger Bildungs- und Forschungsinstitutionen geprägt ist. Dazu zählen u.a. die Johannes-Gutenberg-Universität sowie Einrichtungen der Max-Planck-Gesellschaft und des Helmholtz-Instituts.

Die Immobilie mit einer Mietfläche von rd. 7.700 qm ist derzeit vollständig an eine große Berufsgenossenschaft vermietet, wobei die Mietvertragsrestlaufzeit etwas weniger als drei Jahre beträgt. Im zeitlichen Anschluss hieran beabsichtigt HAMBORNER im Rahmen der Nachvermietungsaktivitäten sowie unter Berücksichtigung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie inner- und außerhalb des Gebäudes umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Das derzeitige Modernisierungskonzept sieht u.a. die energetische Neugestaltung der Fassade sowie einer zukunftsgerichteten Raumklimatisierung vor.

Der Bürostandort Mainz verfügt insgesamt über eine hohe Attraktivität, welche sich nicht zuletzt durch eine seit Jahren steigende Flächennachfrage ausdrückt. In Verbindung mit der unternehmensseitigen Expertise sind wir zuversichtlich, auf Basis eines frühzeitigen und innovativen Nachnutzungskonzeptes auch die zukünftigen Büromieter dauerhaft an den Standort zu binden.

Die Immobilie wurde zu einer Bruttoanfangsrendite von 7,0 % erworben.

Zuletzt konnte die Gesellschaft erneut von ihrem weitreichenden Transaktionsnetzwerk profitieren und in dieser Woche den Kaufvertrag für eine weitere Büroimmobilie in Münster unterzeichnen.

Bei dem Ankaufsobjekt handelt es sich um eine Projektentwicklung, welche derzeit am wachsenden Bürostandort „Dreieckshafen“, unweit der Innenstadt von Münster, realisiert wird. Die in einer CO₂-reduzierenden Bauweise errichtete Immobilie verfügt über eine Mietfläche von rd. 6.300 m², welche bereits zu rd. 80 % an bonitätsstarke Ankermieter vermietet wurde. Nach dem derzeitigen Stand liegt die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge bei rd. 7,5 Jahren.

Die Immobilie wird künftig mit rd. 1,1 Mio. Euro zu den Mieterlösen der Gesellschaft beitragen. Der Kaufpreis beläuft sich auf rd. 23,9 Mio. Euro. Die Bruttoanfangsrendite liegt demnach bei 4,5 %. Der Besitzübergang wird unmittelbar nach Fertigstellung des Objekts, voraussichtlich zum Jahresende 2021 stattfinden.

Im Rahmen der kontinuierlichen Portfoliooptimierung konnte die Gesellschaft im ersten Quartal 2021 Verträge über den Verkauf von zwei weiteren nicht mehr strategiekonformen Immobilien in Bad Homburg unterzeichnen.

Bei den Verkaufsobjekten handelt es sich um die innerstädtischen Immobilien, die im Jahr 2011 bzw. 2014 erworben wurden und derzeit mit rd. 1,4 Mio. Euro zu den jährlichen Mieteinnahmen der Gesellschaft beitragen.

Der Gesamtverkaufspreis beläuft sich auf rd. 27,1 Mio. Euro und liegt damit rd. 8 % über dem Verkehrswert bzw. rd. 37 % über dem Restbuchwert der beiden Objekte zum 31. Dezember 2020.

Neben den Objekten in Bad Homburg wurden zwischenzeitlich die Verkaufsverträge für drei weitere Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 41,3 Mio. Euro unterzeichnet.

Bei den Verkaufsobjekten handelt es sich um ein Büro- und Einzelhandelsobjekt in Hamburg, ein innerstädtisches Fachmarktzentrum in Fürth sowie ein kleineres Objekt mit Großhandelsnutzung in Villingen-Schwenningen.

Die Immobilien wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen Standort- und Vermietungsperspektive im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements veräußert.

Die Kaufpreise für die drei Verkaufsobjekte lagen im Durchschnitt rd. 7 % über den zuletzt festgestellten gutachterlichen Verkehrswerten. Die Immobilien werden voraussichtlich im Laufe des zweiten Quartals in den Besitz der Käufer übergehen.

Meine Damen und Herren,

auch im derzeitigen – unverändert schwierigen – Marktumfeld profitiert HAMBORNER weiterhin von ihrem qualitativ hochwertigen und diversifizierten Portfolio sowie ihrer stabilen Mieterstruktur.

Infolge des seit Mitte Dezember 2020 andauernden Lockdowns haben eine Reihe von Schließungsmaßnahmen betroffener Mieter ihre Mietzahlungen eingeschränkt oder ausgesetzt. Ungeachtet dessen liegen die Mieteingangsquoten seit Jahresbeginn weiterhin auf einem weitgehend konstanten sowie vergleichsweise hohen Niveau.

Bezogen auf das Gesamtportfolio lag die Quote im Zeitraum Januar bis April 2021 im Durchschnitt bei 95 %.

In Abhängigkeit von Dauer und Umfang der behördlichen Restriktionen ist jedoch damit zu rechnen, dass einzelne Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen weiterhin nicht oder nur teilweise nachkommen. HAMBORNER setzt den diesbezüglichen Dialog mit den betroffenen Mietern fort und ist zuversichtlich, auch zukünftig einvernehmliche und interessengerechte Lösungen zu finden.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

kommen wir nun zum Ausblick für das laufende Geschäftsjahr.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Geschäftsentwicklung haben wir im Februar eine Prognose für das laufende Geschäftsjahr veröffentlicht.

Demnach werden die Miet- und Pächterlöse nach derzeitigen Erwartungen zwischen 82 und 86 Mio. Euro liegen. Der FFO wird voraussichtlich zwischen 45 und 50 Mio. Euro betragen.

Ferner prognostiziert der Vorstand einen Nettovermögenswert, der sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen wird.

Diese Prognose wird durch bestehende Unsicherheiten beeinflusst, die im Wesentlichen auf unterjährig zu erwartende Sondereffekte zurückzuführen sind, deren Einfluss auf die Umsatz- und Ergebnissituation zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich abschätzbar sind.

In die Jahresprognose sind zum einen mögliche Umsatz- und Ergebniseffekte aus den aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie eingeflossen.

Zum anderen wird die Prognose durch die laufende Portfoliooptimierung beeinflusst, aus der in Abhängigkeit der weiteren Fortschritte ein Rückgang der Mieterlöse im laufenden Geschäftsjahr resultiert. Zudem sind mit den geplanten Immobilienverkäufen ggf. einmalige Aufwendungen für die Ablösung von Darlehen verbunden.

Einen weiteren Einflussfaktor stellt die mögliche Nachvermietung der aktuell durch den Mieter Real genutzten Einzelhandelsflächen und die damit verbundenen einmaligen Aufwendungen für Investitionsmaßnahmen dar.

Für weiterführende Informationen zu den Prognoseannahmen möchte ich an dieser Stelle gern auf den Prognosebericht unseres Geschäftsberichts 2020 verweisen.

Meine Damen und Herren,

damit komme ich zum Ende meiner Ausführungen.

Ich hoffe, ich konnte Sie davon überzeugen, dass sich unsere Gesellschaft im vergangenen Jahr – trotz der besonderen Umstände – weiter positiv entwickelt hat und wir unseren Wachstumskurs konsequent fortgesetzt haben.

Ungeachtet der nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen ist die Gesellschaft sehr gut aufgestellt, verfügt über ein stabiles und qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio sowie eine solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur.

Insofern blicken wir auch weiterhin optimistisch in die Zukunft und würden uns sehr freuen, wenn Sie uns auch künftig als Aktionäre die Treue halten.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, meine Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!