

# **Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG**

**Hans Richard Schmitz**

**25. März 2015**

- Es gilt das gesprochene Wort -

## **Meine Damen und Herren,**

ich begrüße Sie ebenfalls recht herzlich zu unserer diesjährigen Bilanzpresse- und Analystenkonferenz. Mein Kollege Dr. Mrotzek hat Ihnen bereits umfänglich unser schon traditionell erfreuliches Zahlenwerk und die Portfolioentwicklung erläutert. Ich möchte mich daher im Folgenden auf unsere Aktivitäten im Asset- und Property-Management sowie unsere Positionierung im Kapitalmarkt konzentrieren.

**Chart 17** Ende 2014 hatten wir 68 Immobilien an 53 Standorten in Deutschland im Bestand. Seit dem Strategiewechsel in 2007 haben wir insbesondere im Süden und Südwesten von Deutschland neue Objekte erworben. Nach wie vor investieren wir in die drei Assetklassen Großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser und Büro, die in etwa zu gleichen Teilen zu unseren Mieterlösen beitragen.

Zukäufe im Ausland schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus. Zum einen fehlt uns hier das interne Know-how, zum anderen existieren in den Regionen, in die man typischerweise zuerst investieren würde - und da meine ich Österreich und die Schweiz - keine REIT-Strukturen, so dass uns hier der Eintritt wegen unseres REIT-Status verwehrt ist.

**Chart 18** Mit unseren Top-3-Mietern EDEKA, Kaufland und OBI generieren wir ein Drittel unserer Mieterlöse. Durch unsere Zukäufe in 2014 finden sich auf den Plätzen 4 und 5 nun die Modelabels C&A sowie H&M. Auf den Plätzen 6 bis 10 folgen unsere größten Büromieter, die aber nur rd. 9% zu unseren Mieterlösen beitragen. Damit haben wir unter Risikogesichtspunkten eine sehr gesunde Struktur, die ihren Niederschlag auch in den sehr geringen Mietausfällen findet. In 2014 beliefen sich diese Ausfälle auf lediglich 15 T€.

**Chart 19** Beigetragen hierzu hat aber auch die hohe Restlaufzeit unserer Mietverträge. Über das gesamte Portfolio belief sich diese Ende 2014 auf 6,6 Jahre. Die Assetklasse Großflächiger Einzelhandel, die insbesondere den Cash-flow für unsere attraktive Dividende sichert, weist noch eine durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge von 9,8 Jahren aus. Highstreet und Büro haben mit 5,6 und 4,4 Jahren dagegen deutlich geringere Laufzeiten. Dies ist auch bedingt durch die im Vergleich zum Großflächigen Einzelhandel zumeist geringere Laufzeit der Einzelverträge. Insgesamt sehen wir aber in der Nachvermietung in den nächsten Jahren kein größeres Klumpenrisiko. Bis zum Jahr 2022 müssen wir jährlich zwischen 5% und 12% unseres heutigen Mietvolumens vermieten.

**Chart 20** Im abgelaufenen Jahr haben wir, bezogen auf unsere zu vermietende Fläche von 355,9 Tm<sup>2</sup> bei rd. 9% Neu- bzw. Anschlussvermietungen zu verhandeln. Während bei 27,6 Tm<sup>2</sup> eine Vertragsverlängerung mit dem Bestandsmieter vereinbart werden konnte, musste nur bei 5,2 Tm<sup>2</sup> ein Nachfolgemmieter gefunden werden.

In dem Zusammenhang freut es mich besonders, dass es uns gelungen ist, den Büroleerstand in unserem Objekt Linzer Straße in Bremen zu beseitigen. Aktuell bestehen für alle Flächen im Objekt Mietverträge.

Dass in 2014 auf 84% unserer zur Vermietung anstehenden Flächen der Mieter seinen Vertrag verlängert hat, ist ein Beleg für die Stabilität unseres Gesamtportfolios und beweist, dass wir in die richtigen Assetklassen investieren.

**Chart 21** Mit der Umsatzentwicklung in unserer Aktie waren wir im letzten Jahr wiederum zufrieden. Mit börsentäglich 90.000 Aktien haben wir eine Größenordnung erreicht, die es vielen institutionellen Anlegern erlaubt, in unsere Aktie zu investieren. Einen deutlichen Umsatzschub hat es in den ersten Monaten des neuen Jahres gegeben. Bis Ende Februar wur-

den im Durchschnitt börsentäglich 177.000 Stücke gehandelt.

Mit der Kursentwicklung in 2014 waren wir zufriedener als im Vorjahr 2013, wenngleich auch im abgelaufenen Jahr die Wohnimmobilien-Aktien besser performten.

**Chart 22** Ein Zustand, der sich seit Jahresbeginn deutlich geändert hat. Während wir Ende 2014 eine Marktkapitalisierung von 369 Mio. € aufwiesen, waren es Ende Februar 104 Mio. € mehr. In der Spitze betrug unsere Marktkapitalisierung in den Märztagen rd. 485 Mio. €

Erheblich dazu beigetragen hat unsere Kapitalerhöhung im Februar 2015, mit der wir rd. 41 Mio. € Erlösen konnten. Neben dem Liquiditätszufluss, der uns Raum für zusätzliche Investments von rd. 80 Mio. € gibt, war es für uns von entscheidender Bedeutung, dass wir mit der RAG-Stiftung einen langfristig orientierten, kapitalstarken Ankeraktionär gewinnen konnten. Da die Kapitalerhöhung über dem aktuellen NAV durchgeführt werden konnte, kam es zu keiner wertmäßigen Verwässerung. Dies hat sich auch im weiteren Kursverlauf positiv ausgewirkt.

Unsere Aktionärsstruktur hat sich im Zuge der Kapitalerhöhung etwas verändert. Der Streubesitz liegt jetzt bei rd. 78%, wobei rd. 27%-Punkte von Privataktionären gehalten werden. Größter Aktionär mit etwas mehr als 9% ist die RAG-Stiftung. Dahinter folgen die Belfius Insurance mit 4,8% und Prof. Siegert mit 4,6%. Im Dezember 2014 ist die BNP Paribas mit rd. 3,1% zu den meldepflichtigen Aktionären neu hinzugekommen. Ruffer, Allianz Global Investors und BlackRock sind aus dem Kreis der meldepflichtigen Aktionäre herausgefallen.

Auch im laufenden Jahr werden wir wieder sowohl für institutionelle als auch für private Investoren intensiv Investor Relations betreiben. Die ersten Roadshows in New York, Boston, München, Mailand, Lugano und Zürich liegen bereits hinter uns, morgen werden wir in Amsterdam Investoren besuchen und auch in den folgenden Monaten haben wir, was Roadshows und Investorenkonferenzen angeht, einen gut gefüllten Terminkalender.

**Chart 23** Unsere ordentliche Hauptversammlung findet am 07. Mai 2015 statt. Neben dem Beschluss über die Dividende von 40 Cent je Aktie wollen wir uns auch ein neues genehmigtes Kapital auf der nun erhöhten Basis von rd. 50 Mio. Aktien geben lassen. Selbstverständlich werden wir hierbei wieder wie in

2013 den Interessen insbesondere der institutionellen Aktionäre an einer Begrenzung der Bezugsrechtsausschlüsse Rechnung tragen. Die Einzelheiten können Sie der Tagesordnung entnehmen, die heute Nachmittag im Bundesanzeiger veröffentlicht wird und seit heute Morgen auch auf unserer Homepage einsehbar ist.

In diesem Jahr steht auch wieder die Neuwahl des Aufsichtsrats an. Die Herren Dr. Kottmann und Dr. Mbonimana stehen für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung. Hierfür schlägt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, Dr. Helmut Linssen, Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung und Herrn Claus Matthias Böge, Sprecher des Vorstands der Deutsche Euroshop AG neu in den Aufsichtsrat zu wählen. Die bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Dr. Eckart John von Freyend, Frau Christel Kaufmann-Hocker, Herr Robert Schmidt und Frau Bärbel Schomberg stellen sich zur Wiederwahl. Dr. John von Freyend beabsichtigt im Falle seiner Wahl wieder für den Vorsitz im Aufsichtsrat zu kandidieren.

**Chart 24** Abschließend noch eine Folie, der Sie die wesentlichen Finanzdaten für das Jahr 2015 entnehmen können. Wichtigster Termin für die Aktionäre ist der 08. Mai 2015. An dem Tag wird Ihnen

die Dividende gutgeschrieben. Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und nun freuen wir uns auf eine anregende Diskussion mit Ihnen.