

Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG

Dr. Rüdiger Mrotzek

26. März 2014

- 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.

Seit der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft im Jahr 2007 sind nunmehr sieben Jahre und seit der Transformation in einen REIT 2010 vier Jahre vergangen. Gesamtwirtschaftlich betrachtet gestalteten sich die letzten Jahre konjunkturell durchaus volatil – Weltwirtschafts-, Banken-, Finanz- und Eurokrise als Stichworte. Die Entwicklung unserer Gesellschaft war in dieser Zeit hingegen stetig aufwärts gerichtet.

So haben wir seit 2007 die Mieterlöse als Kern unserer Einnahmen von 12,6 Mio. € auf 45,2 Mio. € verdreifacht und den FFO nach erstmaliger Ermittlung für 2008 von 37 Cent auf 52 Cent je Aktie kontinuierlich gesteigert.

Unsere Geschäftspolitik war geprägt durch Stabilität und Solidität bei schlanken Kostenstrukturen und niedrigen Leerstandsquoten. Diese Ausrichtung haben wir in 2013 beibehalten und den erfolgreichen Weg fortgesetzt.

So hat HAMBORNER 2013

- 109 Mio. Euro netto investiert und das Portfolio durch vier Objekte strategiekonform ausgebaut,

- den Portfoliobestand damit zum 31. Dezember 2013 auf rd. 692 Mio. Euro ausgebaut,

- im Gegenzug vier kleinere, verwaltungsintensivere Objekte veräußert bzw. die entsprechenden Verträge unterzeichnet,
- operativ die Ergebnisse bei niedrigerer Leerstandsquote nochmals gesteigert und dabei
- die grundsolide Finanzierungsausrichtung beibehalten.

Dieses durchweg positive Bild belegen unsere Jahresabschlusszahlen.

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

- Die Miet- und Pächterlöse sind um 22 % auf 45,2 Mio. € gestiegen.
- Das Betriebsergebnis liegt mit 20,4 Mio. € um 16,6 % und der Jahresüberschuss mit 8,5 Mio. € um 10,1 % über dem Vorjahr.

- Unsere Eigenkapitalquote nach REIT-Definition liegt bei 52,5 %. Unser LTV weist einen niedrigen Wert von 43,7 % auf.
- Der FFO beträgt absolut 23,8 Mio. € und ist damit um rd. 26 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 52 Cent.
- Als Dividende werden wir der Hauptversammlung 40 Cent je Aktie vorschlagen. Bezogen auf den Jahresschlusskurs entspricht dies einer Dividendenrendite von 5,4 %.
- Der Net Asset Value (NAV) beträgt zum 31.12.2013 je Aktie 8,25 € gegenüber 8,17 € zum Jahresende 2012.

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 erhöhten sich aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber 2012 um 8,2 Mio. € bzw. 22 %.

Auf vergleichbarer Basis „like for like“, d. h. bei Immobilien, die sich 2012 und 2013 ganzjährig im Bestand befanden, liegen die Nettomieten um 1,5 % leicht unter dem Vorjahreswert. Die Gesamtleerstandsquote unter Berücksichtigung von Mietgarantien beträgt 2,5 % und liegt somit weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Erfolgreich waren wir auch im Ankauf. Im Geschäftsjahr 2013 gingen vier Immobilien zu einem Kaufpreis in Höhe von rd. 109 Mio. € in unser Eigentum über.

Verkauft zu einem Preis von 0,9 Mio. € haben wir ein Wohn- und Geschäftshaus in Oberhausen sowie Flächen aus unserem unbebauten Grundbesitz zu einem Preis von 0,4 Mio. €.

Unser Portfolio haben wir wieder extern bewerten lassen. Der Verkehrswert der Immobilien beträgt hiernach per 31.12.2013 rd. 692 Mio. €. Er ist wesentliche Grundlage des nach EPRA-Standard ermittelten NAV von 8,25 € 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. Aufgrund der stabilen Wertentwicklung unseres Portfolios haben wir daher im Berichtsjahr lediglich bei dem veräußerten Objekt in Oberhausen eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 0,5 Mio. € vornehmen müssen.

Chart 4 zeigt unsere Gewinn- und Verlustrechnung, ausgehend von den Nettomieteinnahmen. Sie betragen 40,9 Mio. € und stiegen somit erneut deutlich zweistellig um 23,2 % an. Hier wirkten sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Jahre aus.

Das Betriebsergebnis beträgt 20,4 Mio. € nach 17,5 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 16,6 % ist im Wesentlichen auf die höheren Nettomieteinnahmen zurückzuführen.

Positiv ausgewirkt hat sich zudem, dass trotz des deutlichen Portfoliowachstums der Verwaltungs- und Personalaufwand mit insgesamt 4,442 Mio. € gegenüber Vorjahr (3,861 Mio. €) lediglich um ca. 15 % gestiegen ist. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 12,3 % gegenüber den Mieteinnahmen nur unterproportional angestiegen. Mit zunehmendem Wachstum konnten wir somit wie in der Vergangenheit Skaleneffekte nutzen und unsere Effizienz weiter steigern.

Dies zeigt **Chart 5**: Seit 2006 haben wir den Verkehrswert unseres Portfolios von 186 Mio. € auf 692 Mio. € erhöht. Im gleichen Zeitraum sank die operative Kostenquote, d. h. die Relation von Verwaltungs- und Personalaufwand zu den Mieteinnahmen, von über 20 % auf 9,8 % im Geschäftsjahr 2013 (Vorjahr 10,4 %).

Die Abschreibungen haben sich im Wesentlichen aufgrund der Neuzugänge gegenüber dem Vorjahr um 33,3 % auf rd. 16,4 Mio. € erhöht.

Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) betrug 20,8 Mio. € nach 18,4 Mio. € im Vorjahr. Hierin enthalten ist mit 0,4 Mio. € das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.

Das Finanzergebnis belief sich 2013 auf -12,2 Mio. €. Den Zinsaufwendungen aus der Akquisitionsfinanzierung in Höhe von -12,3 Mio. € standen Zinserträge in Höhe von lediglich 42 T € gegenüber.

Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 8,5 Mio. €, der um rd. 10 % über Vorjahr liegt.

Grundlage unseres guten Ergebnisses und der stetig aufwärts gerichteten operativen Entwicklung sind unsere Mieteinnahmen. Von Bedeutung ist hierbei nicht zuletzt ihre Struktur. Rd. 64 % kommen aus dem Einzelhandel und 36 % aus dem Bürobereich.

Chart 6 listet unsere zehn größten Mieter auf, mit denen wir rd. 46 % unserer Mieteinnahmen generieren. EDEKA, Kaufland-Gruppe, OBI, Areva, SFL, Estée Lauder, Schneider Electric usw. sind Mieter guter Bonität. Dies gilt allerdings auch für unsere kleineren Mieter.

So betragen die gesamten Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2013 lediglich 0,1 % des Jahresmietaufkommens. Unsere Mietverträge sind überwiegend langfristiger Natur. Auch dies trägt zur Stabilität des Mietcashflows bei.

Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (**Chart 7**) beträgt über das gesamte Portfolio 7,2 Jahre. Aufgeteilt nach den Assetklassen beträgt sie 10,8 Jahre für den großflächigen Einzelhandel, 4,8 Jahre im Bürobereich und 5,9 Jahre bei den Highstreet-Objekten. 76 % der vertraglichen Mieteinnahmen laufen zudem erst 2018 und später aus.

Die Struktur unseres Portfolios, die Zusammensetzung unserer Mieterschaft 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 8**. Der FFO gibt die erwirtschafteten Cashflows vor Abschreibungen an. Wir ermitteln ihn konservativ ohne Verkaufsgewinne, sodass der FFO die nachhaltige operative Ertragskraft gut widerspiegelt.

Den FFO haben wir 2013 im Verhältnis zu den Mieteinnahmen überproportional um rd. 26 % gesteigert. Ausgewiesen haben wir zudem einen „adjusted“ FFO. Dieser berücksichtigt auch die nicht in der IFRS-GuV enthaltenen aktivierten Instandhaltungsausgaben.

Im Berichtsjahr betragen diese 1,0 Mio. € und betrafen in erster Linie die Modernisierung unseres EDEKA Cash & Carry-Marktes in Freiburg. Zusammen mit dem in der GuV ausgewiesenen Aufwand in Höhe von 2,2 Mio. € betragen die Instandhaltungsausgaben 2013 somit insgesamt rd. 3,2 Mio. €. Dies entspricht einem Wert von ca. 9 € pro m² Nutzfläche.

Ende 2013 haben wir unser Portfolio wieder extern durch JLL bewerten lassen. Hierzu bitte **Chart 9**.

Ausgehend von einem Verkehrswert in Höhe von rd. 580 Mio. € Ende 2012 hat sich der Wert durch die Ankäufe, den Verkauf und die Bewertungsänderung in Höhe von + 4,4 Mio. € auf 692 Mio. € erhöht. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Portfolio durch die Neubewertung wiederum als sehr wertstabil erwiesen.

Basierend auf der externen Portfoliobewertung errechnet sich zum 31.12.2013 (**Chart 10**) ein NAV von 8,25 € je Aktie. Bei einem Jahresschlusskurs von 7,34 € ergibt sich zum NAV von 8,25 € je Aktie ein Abschlag von ca. 11 %.

Nach diesen Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung, zum FFO und zum NAV nunmehr einige Anmerkungen zur Bilanz, die auf **Chart 11** dargestellt ist.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien weisen einen Buchwert von 595,4 Mio. € aus gegenüber 510,8 Mio. € im Vorjahr. Die Zahlungsmittel betragen zum Jahresende 28,2 Mio. € und sind gegenüber dem Kassenbestand zum Jahresende 2012 nur geringfügig niedriger. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 6,4 Mio. € betreffen drei Immobilien, für die in 2013 die Kaufverträge abgeschlossen wurden, deren Abgang jedoch erst zu Beginn 2014 erfolgte.

Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 272 Mio. €. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 43,0 %.

Da wir zu „at cost“ bilanzieren, sind stille Reserven durch die höheren Verkehrswerte hierin nicht enthalten.

Chart 12 zeigt wesentliche Finanzkennziffern unter Berücksichtigung der Fair-Value-Werte, so wie es auch die REIT-Statuten fordern.

HAMBORNER weist per 31.12.2013 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rd. 332 Mio. € aus. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel ergibt sich eine Nettoverschuldung von 303,4 Mio. €. Der LTV (Loan To Value), d. h. die Nettoverschuldung zum Verkehrswert des Portfolios beträgt 43,7 %. Die Eigenkapitalquote auf Fair Value-Basis macht komfortable 52,5 % aus.

Darüber hinaus haben wir in den nächsten drei Jahren so gut wie keine Refinanzierungsnotwendigkeiten aus der bestehenden Verbindlichkeitsstruktur. Erst ab 2017 und dann jährlich gut verteilt enden die Zinsfestvereinbarungen.

Wir finanzieren grundsätzlich langfristig zu festen Konditionen. Unser durchschnittlicher FK-Zins lag Ende 2013 bei rd. 3,9 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Zinsbindungen von 7,3 Jahren.

HAMBORNER hat – wie diese Zahlen zeigen – ein sehr langfristig ausgerichtetes, äußerst solides finanzielles Gerüst.

Bereits eingangs meiner Ausführungen bin ich kurz auf die gute Entwicklung unserer Gesellschaft in den letzten Jahren – unseren „track record“ – eingegangen. Auf die gesunkene operative Kostenquote hatte ich beispielsweise hingewiesen. Wesentliche Steuerungsgröße für uns ist aber letztlich der FFO, und zwar der FFO je Aktie.

Chart 13: In den letzten Jahren haben wir durch unsere Neuakquisitionen nicht nur die Mieten und den FFO absolut gesteigert, sondern auch den FFO je Aktie nachhaltig positiv beeinflusst. Der FFO betrug 2013 52 Cent je Aktie und liegt damit trotz doppelt so hoher Aktienanzahl weit über den 37 Cent im Jahre 2008. Aufgrund der Objektzugänge 2013 und im laufenden Jahr wird der FFO weiter steigen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

abschließend ein kurzes Fazit und ein Ausblick auf 2014 (**Chart 14**):

1. Unsere Ziele haben wir 2013 erreicht, die zu Beginn des Jahres prognostizierten Mieterlös- und FFO-Steigerungen sogar übertroffen.
2. Unser Portfolio haben wir strategiekonform weiter ausgebaut, das Altportfolio allerdings auch um nicht strategiekonforme, vor allem kleinere, verwaltungsintensive Objekte bereinigt.

3. HAMBORNER verfolgt eine nachhaltige Unternehmensführung. Die Gesellschaft ist kerngesund, solide und profitabel aufgestellt. Mit einem Portfolio von rd. 700 Mio. € sind wir ein mittlerweile wahrnehmbarer und akzeptierter Akteur am Kapitalmarkt.

4. **Zum Ausblick:** Das Jahr 2014 hat erwartungsgemäß gut begonnen. Im Januar bzw. Februar wurden bereits durch Verkäufe Buchgewinne in Höhe von 4,4 Mio. € realisiert. Verkauft haben wir zudem Anfang März aus dem Altportfolio noch unsere Büroimmobilie in Frankfurt, Cronstettenstraße. Bei einem Verkaufspreis von 5,3 Mio. € wird der Buchgewinn rd. 3,6 Mio. € betragen.

Zentrale Steuerungsgröße ist allerdings der FFO vor Veräußerungserlösen. Wesentlichen Einfluss auf den FFO haben die Mieterlöse, die nach derzeitiger Schätzung um 4 % bis 5 % zunehmen werden. Beim FFO streben wir ein Wachstum in vergleichbarer Größenordnung an.

Chart 15: Der Hauptversammlung werden wir am 6. Mai eine Dividende von 40 Cent je Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 5,4 % bezogen auf den Jahresschlusskurs. Damit setzen wir unsere dividendenorientierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik fort.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!