

Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG

Hans Richard Schmitz

26. März 2014

- 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 umfangreich unser fast schon traditionell erfreuliches Zahlenwerk erläutert. Ich möchte mich daher, wie schon in der Vergangenheit, im Folgenden auf die Entwicklung unseres Portfolios, einige strategische Aspekte und unsere Positionierung im Kapitalmarkt konzentrieren.

Chart 16 Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 haben wir ein aktives Portfoliomanagement betrieben.

Vier Objekte in München, Berlin, Bayreuth und Hamburg sind in unsere Bücher übergegangen. Die Kaufpreise hierfür lagen bei rd. 109 Mio. €, die Erstbewertung durch unseren Gutachter JLL ergab einen Wert von rd. 115 Mio. €. Diese positive Differenz belegt, dass es zum einen Sinn macht, in einer frühen Projektphase zu kaufen wie in München, Berlin und Hamburg und andererseits auch in mittelgroßen Städten wie z. B. Bayreuth zu akquirieren.

Ende 2013 haben wir den Kaufvertrag für ein weiteres Objekt in Bad Homburg unterzeichnet. Der

Besitzübergang und damit auch die Kaufpreiszahlung von rd. 8 Mio. € ist im Januar erfolgt.

Auf der Verkaufsseite sind wir ebenfalls ein gutes Stück vorangekommen. Ein nicht mehr strategiekonformes Objekt in Oberhausen haben wir für 0,9 Mio. € veräußert. Der Besitzübergang erfolgte im November 2013. Für zwei weitere nicht mehr strategiekonforme Objekte in Moers und Wuppertal sowie unser Objekt in Hannover haben wir die Verkaufsverträge noch in 2013 unterzeichnet. Die Besitzübergänge haben zwischenzeitlich stattgefunden und zu Erlösen von rd. 10,9 Mio. € geführt und dabei Buchgewinne von 4,4 Mio. € generiert.

Anfang März haben wir ein seit 1982 im Portfolio befindliches Bürogebäude in Frankfurt veräußert. Das 1970 erbaute Objekt hat eine Mietfläche von rd. 2000 m². Der Verkaufspreis beträgt rd. 5,3 Mio. €. Den Besitzübergang erwarten wir im zweiten Quartal 2014.

Sie sehen, nach wie vor verfolgen wir konsequent unsere seit 2007 eingeschlagene Strategie, die unter der Überschrift „Wertschaffendes Wachstum durch kontinuierlichen Ausbau des Portfolios“ steht. Dies ist ein kontinuierlicher Prozess des Wachstums und Schneidens. Kleinere Objekte, die gelegentlich

auch in Städten liegen, wo wir langfristig eher höhere Risiken und geringere Chancen sehen, wollen wir veräußern und im Gegenzug größere Einheiten in auch langfristig prosperierenden Kommunen erwerben. Diese finden wir heute vornehmlich im Süden und Südwesten unserer Republik. Hierbei konzentrieren wir uns in erster Linie auf Städte außerhalb der Metropolen, da wir dort noch ein für eine hohe Dividendenausschüttung notwendiges Renditeniveau finden. Dies haben mittlerweile allerdings auch andere Marktteilnehmer erkannt. Die Vielzahl von Studien in 2013 über die sog. B-Städte spricht dabei Bände. Von daher wird es für uns nicht einfacher, gute Objekte mit bonitätsstarken Mietern und lang laufenden Mietverträgen zu akquirieren. Ein umfassendes Netzwerk von Projektentwicklern und Beziehungen zu einer ganzen Reihe spezialisierter Makler lassen uns aber optimistisch in die Zukunft schauen.

Chart 17 Bereits auf der letztjährigen Pressekonferenz hatte ich Ihnen einen Vergleich unseres Portfolios 2006 mit dem von 2012 vorgestellt. Ende 2006 war unser Portfolio sehr kleinteilig. 59% des Portfoliowertes entfielen auf Objekte mit einem Fair Value von 5 Mio. € und weniger. Lediglich 14% des Portfoliovolumens stellten Objekte mit einem Einzelwert von

10 Mio. € und mehr. Hier hat sich unsere Welt bis Ende 2013 komplett gedreht. Nur noch 11% des rund 692 Mio. € schweren Portfolios besteht aus Objekten mit einem Wert von 5 Mio. € und darunter, während 68% des Portfolios auf Objekte im Wert von 10 Mio. € und mehr entfallen. Da die Möglichkeit des rückwirkenden Entfalls der im Rahmen der REIT-Umwandlung gewährten Steuerermäßigungen bei Verkäufen Ende 2013 ausgelaufen ist, werden wir unsere Bemühungen zum Verkauf kleinerer Assets nunmehr forcieren. Mit Ankäufen in der Range zwischen 10 und etwa 50 Mio. € befinden wir uns auch weiterhin in einem Bereich, der für viele private Investoren zu groß und für eine ganze Reihe institutioneller Anleger zu klein ist.

Chart 18 Auch die regionale Struktur unseres Portfolios hat sich weiter deutlich verändert. Die von uns Ende 2006 vorgefundene Konzentration auf NRW bei fast völliger Ausblendung von Bayern und Baden-Württemberg besteht heute nicht mehr. Gerade im Süden und Südwesten Deutschlands haben wir erheblich investiert. Mittlerweile befinden sich 40 % unseres Portfoliovolumens in BAY/B-W und nur noch 29 % in NRW.

Ende 2013 hatten wir 72 Immobilien an 55 Standorten in Deutschland mit einem Volumen von rund 692 Mio. €. Durch den Zugang von Bad Homburg und die Abgänge von Moers, Wuppertal und Hannover umfasst unser Portfolio aktuell 70 Immobilien an 52 Standorten mit einem Gesamtvolumen von rund 689 Mio. €.

Unsere drei Immobilienklassen Büro, großflächiger Einzelhandel und Highstreet tragen in etwa gleich zu den Mieteinnahmen bei. Ein Mix, den wir auch künftig beibehalten wollen.

Chart 19 Den mit dem Strategiewechsel 2007 einhergehenden Wachstumskurs der Gesellschaft haben wir auch in 2013 erfolgreich fortgesetzt. Mittlerweile haben wir eine Größenordnung erreicht, die im Gegensatz zu früher zu einer deutlich höheren Aufmerksamkeit am Kapitalmarkt führt. Das ist natürlich nicht der einzige Grund für unser Streben nach Wachstum. Da wir diesen Prozess mit einer fast gleichbleibenden Zahl von Mitarbeitern realisieren konnten, führte dies - wie mein Kollege bereits zu Beginn ausgeführt hat - zu einer stetigen Optimierung der Relation von Verwaltungs- und Personalaufwand im Vergleich zu den durch den Portfolioausbau steigenden Mieteinnahmen. Wertschaffendes Wachstum ist unser Credo und dies haben wir

bereits zweimal, jeweils nach den Kapitalerhöhungen, bewiesen.

Chart 20 Lassen Sie uns noch einmal einen Blick auf die Portfolioveränderungen von Anfang 2013 bis heute werfen. In 2013 sind vier Objekte in München, Berlin, Bayreuth und Hamburg übergegangen, die ich Ihnen bis auf Bayreuth bereits im letzten Jahr vorgestellt hatte. Bei dem Objekt in Bayreuth handelt es sich um eine gemischt genutzte Immobilie, die aus zwei Gebäudeteilen besteht und in einem hoch frequentierten Gewerbegebiet in Innenstadtnähe liegt. Hauptmieter sind das Jobcenter Bayreuth, Synlab Weiden, das Schuhcenter Siemes sowie die Deutsche Apotheker- und Ärztebank. Im Januar 2014 ist das Objekt in Bad Homburg übergegangen, dort ist die örtliche Filiale der Commerzbank beheimatet. Das Gebäude befindet sich in fast unmittelbarer Nachbarschaft zu der in 2011 erworbenen Liegenschaft.

Chart 21 Veräußert haben wir die nicht mehr strategiekonformen Objekte in Oberhausen, Moers und Wuppertal. Für unser Objekt in Hannover war der gebotene Preis so attraktiv, dass wir uns zum Verkauf entschlossen haben. Dies gilt im Grundsatz auch für das Büroobjekt in Frankfurt, wo wir nicht nur ei-

nen guten Preis erzielen, sondern auch nicht unerhebliche Investitionen aufgrund einer notwendigen Nachvermietung einsparen konnten.

Ohne das Kriterium der REIT-EK Quote von mindestens 45% zu verletzen, wobei wir uns bekanntlich um die 50% bewegen wollen, können wir noch rd. 20 bis 30 Mio. € investieren. Hinzu kommen die aus den Verkäufen freigesetzten Mittel von rd. 17 Mio. €. Derzeit prüfen wir verschiedene Objekte, haben aber noch keine Investitionsentscheidungen getroffen.

Chart 22 Mit der Umsatzentwicklung in unserer Aktie waren wir im letzten Jahr wiederum zufrieden. Wir haben eine Größenordnung erreicht, die es institutionellen Anlegern erlaubt, in unsere Aktie zu investieren. Weniger zufrieden waren wir mit der Kursentwicklung. 2013 war das Jahr der Wohnimmobilien-Aktien. Die Anteilsscheine der Bestandshalter von Gewerbeimmobilien ließ der Markt eher links liegen. Ein Zustand, der sich möglicherweise in 2014 ändert. Zu Beginn des Jahres waren wir erstmals in den USA und haben in Boston und New York eine Reihe von Investorengesprächen geführt. Die Resonanz war überwiegend positiv und wir erhoffen

uns hier mittelfristig eine Erweiterung unseres Aktionärskreises.

Chart 23 Unsere Aktionärsstruktur hat sich in 2013 nur wenig verändert. Nach wie vor haben wir keinen beherrschenden Aktionär. Mehr als 80 % unserer Aktien befinden sich im Streubesitz. Größter Einzelaktionär ist weiterhin Prof. Siegert, der diese Anteile schon seit langer Zeit hält. Institutionelle Investoren wie Ruffer aus London, die Belfius Insurance (bzw. SFPI/IFPM) aus Brüssel, die Allianz Global Investors aus Frankfurt sowie BlackRock aus New York halten Anteile zwischen 3 und 6 Prozent. Darüber hinaus stößt unsere attraktive und nachhaltige Ausschüttungsrendite offenbar auch gerade bei Privatanlegern auf großes Interesse. Unsere aktuell durchgeführte Shareholder ID – zur näheren Bestimmung unseres Aktionärskreises – lässt im vergangenen Jahr 2013 eine Verschiebung unserer Streubesitzanteile zugunsten dieser Anlegergruppe vermuten. Auch im laufenden Jahr werden wir wieder sowohl für institutionelle als auch für private Investoren intensiv Investor Relations betreiben. Die ersten Roadshows und Veranstaltungen liegen bereits hinter uns, morgen werden wir in Zürich Investoren besuchen und auch in den folgenden Monaten ha-

ben wir diesbezüglich einen prall gefüllten Terminkalender.

Doch bevor wir in den Flieger steigen, freuen wir uns zunächst jetzt auf Ihre Fragen und danken herzlich für Ihre Aufmerksamkeit!