

Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG

Dr. Rüdiger Mrotzek

29. März 2012

- 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.

2011 war makroökonomisch betrachtet einmal mehr ein schwieriges Jahr. Allgegenwärtiges Thema waren die Staatsschuldenkrisen, insbesondere die Griechenlandkrise. Dies hinterließ auch tiefe Spuren auf den Finanz- und Kapitalmärkten. Für HAMBORNER war 2011 bei allen gesamtwirtschaftlichen Turbulenzen hingegen ein weiteres sehr erfolgreiches Jahr. Wir haben unaufgeregt, aber zielstrebig und konsequent unsere Hausaufgaben abgearbeitet und die uns selbst gesteckten Ziele erreicht, teilweise übertroffen.

Unsere Gesellschaft hat 2011

- 122 Mio. Euro investiert und das Portfolio strategiekonform, insbesondere im süddeutschen Raum ausgebaut,
- den Wert durch die Akquisitionen um ca. 30 % auf rd. eine halbe Milliarde Euro erhöht,
- operativ die Ergebnisse deutlich gesteigert und dabei
- die grundsätzliche Finanzierungsausrichtung beibehalten.

Ein kurzer Blick zurück: 2010 hatten wir durch die Transformation der Gesellschaft in einen REIT und durch die Kapitalerhöhung im Herbst wichtige Weichenstellungen getroffen. 2011 hat bewiesen, dass diese Maßnahmen nicht nur strategisch sinnvoll, sondern operativ auch ergebnis- und cashflow-erhöhend sind. Dies zeigt insbesondere die Entwicklung unserer zentralen Steuerungsgröße FFO. Dabei ist die Gesellschaft – nicht zuletzt in ihrer Eigenschaft als REIT – äußerst eigenkapitalstark und auf der Fremdkapitalseite langfristig durch-finanziert. Eine Kreditklemme verspüren wir nicht, Refinanzierungsprobleme haben wir keine.

Dieses positive Bild möchten wir Ihnen nachfolgend anhand unserer Jahresabschlusszahlen belegen.

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

- Die Miet- und Pächterlöse sind um 28,5 % auf 32,2 Mio. € gestiegen.
- Das Betriebsergebnis liegt mit 14,9 Mio. € um 18,8 % und der Jahresüberschuss mit 7,9 Mio. € um 38,7 % über dem Vorjahr.
- Unsere Eigenkapitalquote nach REIT-Definition liegt bei 55,7 %. Unser LTV weist einen niedrigen Wert von 39,1 % auf.
- Der FFO beträgt absolut 16,0 Mio. € und ist damit um rd. 32 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 47 Cent gegenüber 36 Cent im Vorjahr.

- Als Dividende werden wir der Hauptversammlung 40 Cent je Aktie vorschlagen, ein Plus von 8,2 % gegenüber dem letzten Jahr. Bezogen auf den Jahresschlusskurs entspricht dies einer Dividendenrendite von 6,25 %.
- Der Net Asset Value (NAV) beträgt zum 31.12.2011 je Aktie 8,77 € und liegt damit stabil auf Vorjahresniveau.

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 stiegen aufgrund der Neuerwerbe der letzten Jahre absolut gesehen um rd. 28,5 %, „like for like“ sind sie konstant geblieben. Dies bei einer äußerst niedrigen Gesamtleerstandsquote von 1,8 %, die sich inklusive Mietgarantien sogar auf 1,3 % reduziert.

Äußerst erfolgreich waren wir im Ankauf. Im Geschäftsjahr 2011 gingen acht Immobilien mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rd. 122 Mio. € in unser Eigentum über.

Kaufverträge über zwei weitere Objekte mit einem Volumen von rd. 55 Mio. € waren zum Jahresende beurkundet mit späterem Besitzübergang.

Verkauft haben wir vier kleinere, nicht mehr strategiekonforme Immobilien. Darüber hinaus sind wir beim Verkauf unserer land- und forstwirtschaftlichen Flächen weiter vorangekommen und haben daraus 2011 Einnahmen in Höhe von ca. 3,5 Mio. € erzielt.

Unser Portfolio haben wir wieder extern bewerten lassen. Der Verkehrswert der Immobilien beträgt hiernach per 31.12.2011 rd. 504 Mio. €. Er ist wesentliche Grundlage des nach EPRA-Standard ermittelten NAV von 8,77 € 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 konstanten oder steigenden Verkehrswerten von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Immobilien ergibt sich hingegen sogar Zuschreibungspotential. Aufgrund der stabilen Wertentwicklung unseres Portfolios haben wir daher im Berichtsjahr Zuschreibungen in Höhe von 1,4 Mio. € zu verzeichnen. Außerplanmäßige Abschreibungen fielen nicht an.

Chart 4 zeigt unsere Gewinn- und Verlustrechnung, ausgehend von den Nettomieteinnahmen. Sie betragen 28,2 Mio. € und stiegen somit erneut deutlich zweistellig um 27,7 % an. Hier wirkten sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Jahre aus.

Das Betriebsergebnis beträgt 14,9 Mio. € nach 12,5 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 18,8 % ist im Wesentlichen auf die höheren Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Positiv ausgewirkt hat sich zudem, dass trotz des Wachstums der Verwaltungs- und Personalaufwand mit insgesamt 3,8 Mio. € mit 11,3 % gegenüber den Mieteinnahmen nur unterproportional angestiegen ist. Dies gilt auch für die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. 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 dem Vorjahr um 31,0 % auf rd. 10,5 Mio. € erhöht. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher im Berichtsjahr ausschließlich planmäßige Abschreibungen aus. Den Abschreibungen stehen Zuschreibungen in Höhe von 1,4 Mio. € gegenüber, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst sind.

Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) betrug 17,1 Mio. € nach 14,8 Mio. € im Vorjahr. Hierin enthalten ist mit 2,2 Mio. € das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien, das ziemlich exakt auf Vorjahresniveau liegt.

Das Finanzergebnis belief sich 2011 auf -8,0 Mio. €. Den Zinsaufwendungen aus der Akquisitionsfinanzierung in Höhe von -8,4 Mio. € standen gegenüber Vorjahr leicht gestiegene Zinserträge in Höhe von 0,4 Mio. € gegenüber.

Nach Abzug des Finanzergebnisses sowie der Steuern vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 7,9 Mio. €, der um 38,7 % über dem Vorjahr liegt.

Der Steueraufwand in Höhe von 1,3 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der im Berichtsjahr durchgeführten steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2009 und betrifft Nachzahlungen im Zusammenhang mit der durch Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelösten Schluss-

besteuerung. Mit den mittlerweile ergangenen Steuerbescheiden ist HAMBORNER nunmehr für die Jahre bis zum Eintritt in die Steuerbefreiung bestandskräftig veranlagt.

Grundlage unseres guten Ergebnisses und der stabilen operativen Entwicklung sind unsere Mieteinnahmen. Von Bedeutung ist hierbei nicht zuletzt ihre Struktur. Rd. 66 % kommen aus dem Einzelhandel und 34 % aus dem Bürobereich.

Chart 5 listet unsere zehn größten Mieter auf, mit denen wir rd. 44 % unserer Mieteinnahmen generieren. Kaufland-Gruppe, EDEKA, Areva, OBI, REWE, Bundesagentur für Arbeit usw. sind Mieter guter Bonität. Dies gilt allerdings auch für unsere kleineren Mieter. So betragen die gesamten Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2011 lediglich 0,2 % des Jahresmietaufkommens. Unsere Mietverträge sind überwiegend langfristiger Natur. Auch dies trägt zur Stabilität des Mietscashflows bei.

Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (**Chart 6**) beträgt über das gesamte Portfolio 7,1 Jahre. Aufgeteilt nach den Assetklassen beträgt sie 10,4 Jahre für den großflächigen Einzelhandel, 4,6 Jahre im Bürobereich und 6,1 Jahre bei den Highstreet-Objekten. Mehr als 70 % der vertraglichen Mieteinnahmen laufen zudem erst 2016 und später aus.

Die Struktur unseres Portfolios, die Zusammensetzung unserer Mieter sowie die Laufzeiten der Erträge 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 7**. Der FFO gibt die erwirtschafteten Cashflows vor Abschreibungen an. Wir ermitteln ihn konservativ ohne Verkaufsgewinne, so dass der FFO die nachhaltige operative Ertragskraft gut widerspiegelt.

Den FFO haben wir 2011 im Verhältnis zu den Mieteinnahmen überproportional um 32 % gesteigert.

Ende 2011 haben wir unser Portfolio wieder extern durch JLL bewerten lassen. Hierzu bitte **Chart 8**.

Ausgehend von einem Verkehrswert in Höhe von rd. 376 Mio. € Ende 2010 hat sich der Wert durch die Zukäufe und die Neubewertung auf 504 Mio. € erhöht. Insgesamt hat sich unser Portfolio mit einer Wertsteigerung von 2,3 Mio. € bzw. 0,6 % als sehr wertstabil erwiesen.

Basierend auf der externen Portfoliobewertung errechnet sich zum 31.12.2011 (**Chart 9**) ein NAV von 8,77 € je Aktie.

Bei einem Jahresschlusskurs von 6,40 € ergibt sich zum NAV von 8,77 € je Aktie ein Abschlag von rd. 27 %.

Nach diesen Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung, zum FFO und zum NAV nunmehr einige Anmerkungen zur Bilanz, die auf **Chart 10** dargestellt ist. Die „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ weisen einen Buchwert von 435,2 Mio. € aus gegenüber 321,5 Mio. € im Vorjahr. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 18,7 Mio. € und haben sich gegenüber dem hohen Kassenbestand zum Jahresende 2010 normalisiert. Der hohe Kassenbestand des Vorjahres war auf die Zuflüsse durch die Kapitalerhöhung im Herbst 2010 zurückzuführen.

Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 215 Mio. €. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 46,5 %.

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

Chart 11 zeigt wesentliche Finanzkennziffern unter Berücksichtigung der Fair-Value-Werte, so wie es auch die REIT-Statuten fordern.

HAMBORNER weist per 31.12.2011 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rd. 216 Mio. € aus. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel ergibt sich eine Nettoverschuldung von 197,3 Mio. €. Der LTV (Loan To Value), d. h. die Nettoverschuldung zum Verkehrswert des Portfolios beträgt 39,1 %. Die Eigenkapitalquote auf Fair Value-Basis macht komfortable 55,7 % aus.

Darüber hinaus haben wir in den nächsten fünf 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 liegt bei rd. 4,4 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Zinsbindungen von 7,8 Jahren.

HAMBORNER hat – wie diese Zahlen zeigen – ein äußerst solides finanzielles Gerüst. Unsere aktuellen Zinskonditionen bei Neuabschlüssen liegen zudem deutlich unter dem durchschnittlichen Wert.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

abschließend ein kurzes Fazit und ein Ausblick auf 2011 (**Chart 12**):

1. 2011 war für HAMBORNER ein weiteres rundum erfolgreiches Jahr. Wir haben unser Portfolio durch acht renditestarke Objekte auf über eine halbe Milliarde Euro ausgebaut.

Dies hat – wie alle wesentlichen Kennziffern zeigen – die operative Entwicklung deutlich positiv geprägt.

Die Zuflüsse aus der Kapitalerhöhung vor rd. 18 Monaten haben wir damit Cashflow-steigernd und rentabel investiert.

2. Unsere Maßnahmen zielen jedoch nicht nur auf kurzfristige Erfolge, sondern sind Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung. Damit **zum Ausblick:**

Die in 2011 zugegangenen Objekte werden 2012 ganzjährig zu den Mieten und dem FFO beitragen. Hierzu kommt kurzfristig der neue OBI-Baumarkt in Aachen, so dass im laufenden Geschäftsjahr die Mieten um rd. 10 % steigen werden. Beim FFO streben wir ein Wachstum zwischen 5 % und 10 % an.

Chart 13: Die gute Geschäftsentwicklung lassen uns der Hauptversammlung am 15. Mai eine Dividende von 40 Cent je Aktie vorschlagen.

Dies entspricht einer Erhöhung um 8,1 % gegenüber dem Vorjahr und einer Dividendenrendite von 6,3 % bezogen auf den Jahresschlusskurs. Wir setzen damit unsere langjährige Praxis stabiler, von Zeit zu Zeit steigender Dividenden fort.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!