

Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG

Dr. Rüdiger Mrotzek

27. März 2013

- 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.

2012 war makroökonomisch betrachtet einmal mehr ein schwieriges Jahr. Allgegenwärtiges Thema waren - wie bereits im Vorjahr - die Staatsschuldenkrisen. Vor dem Hintergrund der Euro-Schuldenkrise und eines weltweiten Konjunkturabschwunges ist die deutsche Wirtschaft nur leicht gewachsen. Wie bereits in den letzten Jahren hat sich die Geschäftsentwicklung unserer Gesellschaft als weitgehend konjunkturunabhängig erwiesen. HAMBORNER kann auf ein weiteres sehr erfolgreiches Jahr zurückblicken.

So hat unsere Gesellschaft 2012

- mit der Kapitalerhöhung im Juli die Voraussetzung für weiteres profitables Wachstum geschaffen,
- 78 Mio. Euro investiert und das Portfolio durch drei Objekte in Aachen, Tübingen und Karlsruhe strategiekonform ausgebaut,
- weitere Kaufverträge abgeschlossen und damit die im Vorfeld der Kapitalerhöhung aufgezeigten Investitionsvorhaben vollzählig und zügig umgesetzt,
- operativ die Ergebnisse bei niedrigerer Leerstandsquote deutlich gesteigert und dabei
- die grundsolide Finanzierungsausrichtung beibehalten.

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 Pachterlöse sind um 15 % auf 37,0 Mio. € gestiegen.
- Das Betriebsergebnis liegt mit 17,5 Mio. € um 17,6 % über dem Vorjahr und der Jahresüberschuss mit 7,7 Mio. € auf Vorjahresniveau.
- Unsere Eigenkapitalquote nach REIT-Definition liegt bei 60,3 %. Unser LTV weist einen niedrigen Wert von 34,2 % auf.
- Der FFO beträgt absolut 18,9 Mio. € und ist damit um rd. 17,8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 41 Cent.
- Als Dividende werden wir der Hauptversammlung 40 Cent je Aktie vorschlagen. Bezogen auf den Jahresschlusskurs entspricht dies einer Dividendenrendite von 5,3 %.
- Der Net Asset Value (NAV) beträgt zum 31.12.2012 je Aktie 8,17 €.

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 insbesondere aufgrund der Neuerwerbe der letzten Jahre absolut gesehen um rd. 15 %, „like for like“ sind sie um 0,7 % gestiegen. Dies bei einer äußerst niedrigen Gesamtleerstandsquote von 1,9 %.

Erfolgreich waren wir auch im Ankauf. Im Geschäftsjahr 2012 gingen drei Immobilien mit einem Gesamtkaufpreis in Höhe von rd. 75 Mio. € in unser Eigentum über.

Kaufverträge über drei weitere Objekte mit einem Volumen von rd. 90 Mio. € waren zum Jahresende beurkundet mit voraussichtlichem Besitzübergang in 2013.

Verkauft zu einem Preis von 5,6 Mio. € haben wir drei kleinere, nicht mehr strategiekonforme Immobilien in Erfurt. Darüber hinaus sind wir beim Verkauf unserer land- und forstwirtschaftlichen Flächen weiter vorangekommen und haben daraus 2012 einen Buchgewinn von rd. 0,9 Mio. € erzielt.

Unser Portfolio haben wir wieder extern bewerten lassen. Der Verkehrswert der Immobilien beträgt hiernach per 31.12.2012 rd. 580 Mio. €. Er ist wesentliche Grundlage des nach EPRA-Standard ermittelten NAV von 8,17 € 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 0,3 Mio. € zu verzeichnen. Außerplanmäßige Abschreibungen fielen nicht an.

Chart 4 zeigt unsere Gewinn- und Verlustrechnung, ausgehend von den Nettomieteinnahmen. Sie betragen 33,2 Mio. € und stiegen somit erneut deutlich zweistellig um 17,6 % an. Hier wirkten sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Jahre aus.

Das Betriebsergebnis beträgt 17,5 Mio. € nach 14,9 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 17,6 % ist im Wesentlichen auf die höheren Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Positiv ausgewirkt hat sich zudem, dass trotz des Wachstums der Verwaltungs- und Personalaufwand mit insgesamt 3,86 Mio. € gegenüber Vorjahr (3,76 Mio. €) nahezu konstant geblieben ist. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 8,5 % gegenüber den Mieteinnahmen nur unterproportional angestiegen. Mit zunehmendem Wachstum können wir Skaleneffekte nutzen und unsere Effizienz steigern. Dies zeigt **Chart 5**: Seit 2006 haben wir den Verkehrswert unseres Portfolios von 186 Mio. € auf 580 Mio. € erhöht. Im gleichen Zeitraum sank die operative Kostenquote, d. h. die Relation von Ver-

waltungs- und Personalaufwand zu den Mieteinnahmen, von über 20 % auf 10,4 % im Geschäftsjahr 2012.

Die Abschreibungen haben sich aufgrund der Neuzugänge gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % auf rd. 12,3 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 0,3 Mio. € gegenüber, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst sind.

Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) betrug 18,4 Mio. € nach 17,1 Mio. € im Vorjahr. Hierin enthalten ist mit 0,9 Mio. € das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.

Das Finanzergebnis belief sich 2012 auf -10,6 Mio. €. Den Zinsaufwendungen aus der Akquisitionsfiananzierung in Höhe von -11,0 Mio. € standen Zinserträge in Höhe von 0,35 Mio. € gegenüber.

Nach Abzug des Finanzergebnisses sowie der Steuern vom EBIT ergibt sich ein auf Vorjahresniveau befindlicher Jahresüberschuss von 7,7 Mio. €.

Grundlage unseres guten Ergebnisses und der aufwärts gerichteten operativen Entwicklung sind unsere Mieteinnahmen. Von Bedeutung ist hierbei nicht zuletzt ihre Struktur. Rd. 72 % kommen aus dem Einzelhandel und 28 % aus dem Bürobereich.

Chart 6 listet unsere zehn größten Mieter auf, mit denen wir rd. 50 % unserer Mieteinnahmen generieren. EDEKA, Kaufland-Gruppe, OBI, Areva, REWE, Bundesagentur für Arbeit usw. sind Mieter guter Bonität. Dies gilt allerdings auch für unsere kleineren Mieter. So betragen die gesamten Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2012 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 10,7 Jahre für den großflächigen Einzelhandel, 3,9 Jahre im Bürobereich und 8,2 Jahre bei den Highstreet-Objekten. Mehr als 72 % der vertraglichen Mieteinnahmen laufen zudem erst 2017 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, so dass der FFO die nachhaltige operative Ertragskraft gut widerspiegelt.

Den FFO haben wir 2012 im Verhältnis zu den Mieteinnahmen überproportional um rd. 18 % gesteigert.

Erstmals ausgewiesen haben wir einen „adjusted“ FFO. Dieser berücksichtigt auch die nicht in der IFRS-GuV enthaltenen aktivierten Instandhaltungsausgaben. Im Berichtsjahr betrugen diese 1,3 Mio. € und betrafen in erster Linie die Modernisierung eines Bürogebäudes in Dortmund. Zusammen mit dem in der GuV ausgewiesenen Aufwand in Höhe von 2,1 Mio. € betrugen die Instandhaltungsausgaben 2012 somit insgesamt rd. 3,4 Mio. €. Dies entspricht einem Wert von ca. 11 € pro m² Nutzfläche.

Ende 2012 haben wir unser Portfolio wieder extern durch JLL bewerten lassen. Hierzu bitte **Chart 9**.

Ausgehend von einem Verkehrswert in Höhe von rd. 504 Mio. € Ende 2011 hat sich der Wert durch die Zukäufe und die Neubewertung auf 580 Mio. € erhöht. Insgesamt hat sich unser Portfolio mit einer

Wertveränderung von 0,7 Mio. € als sehr stabil erwiesen.

Basierend auf der externen Portfoliobewertung errechnet sich zum 31.12.2012 (**Chart 10**) ein NAV von 8,17 € je Aktie.

Bei einem Jahresschlusskurs von 7,48 € ergibt sich zum NAV von 8,17 € je Aktie ein Abschlag von ca. 8,4 %.

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 Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ weisen einen Buchwert von 510,8 Mio. € aus gegenüber 435,2 Mio. € im Vorjahr. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 29,3 Mio. € und sind gegenüber dem Kassenbestand zum Jahresende 2011 aufgrund der Mittelzuflüsse aus der Kapitalerhöhung um 10,6 Mio. € angestiegen.

Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 277 Mio. €. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 51,1 %.

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 31.12.2012 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rd. 231 Mio. € aus. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel ergibt sich eine Nettoverschuldung von 201,4 Mio. €. Der LTV (Loan To Value), d. h. die Nettoverschuldung zum Verkehrswert des Portfolios beträgt 34,2 %. Die Eigenkapitalquote auf Fair Value-Basis macht komfortable 60,3 % aus.

Darüber hinaus haben wir in den nächsten vier Jahren so gut wie keine Refinanzierungsnotwendigkeiten aus der bestehenden Verbindlichkeits-

struktur. Erst ab 2017 und dann jährlich gut verteilt enden die Zinsfestvereinbarungen.

Wir finanzieren grundsätzlich langfristig zu festen Konditionen. Unser durchschnittlicher FK-Zins lag Ende 2012 bei rd. 4,4 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Zinsbindungen von 7,9 Jahren.

Aktuell liegen unsere Fremdfinanzierungskosten deutlich unter unserem durchschnittlichen Fremdkapitalzins. So hatten wir zum Bilanzstichtag 31.12. noch nicht abgerufene Darlehensmittel in Höhe von 63,1 Mio. €. In den ersten beiden Monaten 2013 haben wir weitere Darlehensverträge über 33,3 Mio. € abgeschlossen. Der Durchschnittszinssatz dieser Darlehen beträgt 2,99 %.

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

Bevor ich zum Ausblick komme noch eine kurze Anmerkung zu unserem Wachstumskurs. Wachs-

tum ist für uns kein Selbstzweck. Auf die gesunkene operative Kostenquote hatte ich bereits 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 2012 41 Cent je Aktie und liegt damit trotz doppelt so hoher Aktienanzahl über den 37 Cent im Jahre 2008. Aufgrund der Objektzugänge 2012 und im laufenden Jahr wird der FFO weiter steigen und voraussichtlich über den 47 Cent je Aktie aus dem Jahr 2011 liegen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

abschließend ein kurzes Fazit und ein Ausblick auf 2013 (**Chart 14**):

1. 2012 war für HAMBORNER ein weiteres rundum gutes Jahr. Wir haben durch die Kapitalerhöhung im Sommer die Grundlage für weiteres

Wachstum geschaffen und unser Portfolio durch drei renditestarke Objekte weiter ausgebaut. Durch Abschluss weiterer Kaufverträge haben wir zeitnah die Zuflüsse aus der Kapitalerhöhung Cashflow-steigernd und vor allem rentabel investiert.

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

Die in 2012 zugegangenen Objekte werden 2013 ganzjährig zu den Mieten und dem FFO beitragen. Hinzu kommen die Mieterträge aus unseren Büroobjekten in München und Berlin. Das NuOffice in München ging bereits zum 1. Januar 2013 über, das EUREF-Gebäude in Berlin kürzlich Anfang März. Für 2013 gehen wir daher von einem Anstieg der Mieten um 20 % aus und streben beim FFO ein Wachstum von ebenfalls rd. 20 % an.

Chart 15: Vor dem Hintergrund der geschäftlichen Entwicklung werden wir der Hauptversammlung am 7. Mai eine Dividende von 40 Cent je Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 5,3 % bezogen auf den Jahresschlusskurs.

In Ergänzung zu unserem Dividendenvorschlag für das abgelaufene Jahr wollen wir Ihnen heute erstmals einen **Dividendenausblick** für die Folgejahre geben: Auch in den nächsten drei Jahren wollen wir eine Dividende von mindestens 40 Cent je Aktie ausschütten und stehen als Management hinter dieser Aussage. Damit geben wir unseren Aktionären Planungssicherheit und setzen unsere dividendenorientierte Geschäftspolitik verbindlich fort.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!