

Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG

Hans Richard Schmitz

27. März 2013

- 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 das auch in diesem Jahr wieder erfreuliche Zahlenwerk erläutert. Ich möchte mich daher, wie auch schon in den Vorjahren, im Folgenden auf einige strategische Aspekte, die Entwicklung unseres Portfolios und unsere Positionierung im Kapitalmarkt konzentrieren.

Chart 16 An unserer seit 2007 eingeschlagenen Strategie, die unter der Überschrift „Wertschaffendes Wachstum durch kontinuierlichen Ausbau des Portfolios“ steht, hat sich auch in 2012 nichts Wesentliches geändert. Wir verfolgen unverändert zwei strategische Oberziele. Zum einen den renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios und zum anderen die regionale Diversifizierung in die wachstumsstarken Regionen Deutschlands. Diese sehen wir 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 uns attraktives und für eine hohe Dividendenausschüttung notwendiges Renditeniveau finden, wobei ich nicht

verhehlen möchte, dass auch dort der Wettbewerb um gute Immobilien zunimmt.

Darüber hinaus investieren wir in Einzelfällen auch in den sog. Big-Five, wie unsere letzten Investitionen mit dem NuOffice in München und dem EU-REF-Bürohaus in Berlin zeigen. Darauf möchte ich jedoch an späterer Stelle nochmal etwas detaillierter eingehen.

Chart 17 Bei beiden Oberzielen konnten wir auch in diesem Jahr wieder signifikante Verbesserungen erzielen. Vor der strategischen Neuausrichtung, 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. Ende 2012 hat sich das Bild praktisch umgekehrt. Nur noch 14% des 580 Mio. € schweren Portfolios bestehen aus Objekten mit einem Wert von 5 Mio. € und darunter, während 64% des Portfolios auf Objekte im Wert von 10 Mio. € und mehr entfallen. Angesichts der in 2013 bereits zugegangenen und derzeit in Prüfung befindlichen Assets wird sich dieser Wert sicher weiter erhöhen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass wir künftig Ankäufe in der Range zwischen 10 und etwa

40 Mio. € planen. Hier befinden wir uns in einem Bereich, der für viele private Investoren zu groß und für eine ganze Reihe institutioneller Anleger zu klein ist.

Chart 18 Wenn Sie sich die Immobilienkarte ansehen, wird deutlich, dass sich auch die regionale Struktur unseres Portfolios deutlich verändert hat. Ende 2006 befanden sich über 53% des Portfoliovolumens in NRW und nur 3,9% in Bayern/Baden-Württemberg. Trotz nennenswerterer Zukäufe in NRW entfallen heute nur noch etwas mehr als 31% auf dieses Bundesland. In Bayern/Baden-Württemberg haben wir unser Portfoliovolumen hingegen mittlerweile sogar verzehnfacht. Dort befinden sich aktuell rund 39% des Portfoliovolumens.

Ende 2012 bestand unser Portfolio insgesamt aus 69 Immobilien an 53 Standorten in Deutschland und hatte ein Volumen von rund 580 Mio. €. In den letzten Wochen konnten wir mit München und Berlin noch zwei weitere Objekte in unsere Bücher übernehmen, so dass es aktuell 71 Immobilien an 54 Standorten mit einem Gesamtvolumen von rund 650 Mio. € sind.

Unsere drei Immobilienklassen Büro, großflächiger Einzelhandel und Highstreet tragen in etwa gleich zu den Mieteinnahmen bei. Ein Mix, mit dem wir uns auch weiterhin im Hinblick auf die Risikostreuung ausgesprochen wohl fühlen.

Chart 19 Erfolgreich waren wir auch mit dem seit 2007 eingeschlagenen Strategiewechsel und dem daraus resultierenden Wachstumskurs der Gesellschaft. Ausgehend von einem Portfoliowert von 186 Mio. € in 2006 haben wir diesen seitdem mehr als verdreifacht. Und dies nicht nur um des reinen Wachstums Willen. 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. Hier sehen wir auch zukünftig noch weiteres Potenzial für HAMBORNER.

Chart 20 Lassen Sie uns noch einmal einen Blick auf die Investitionen des abgelaufenen Geschäftsjahres werfen. In 2012 sind drei Objekte in Aachen, Tübingen und Karlsruhe in einem Gesamtwert von 75 Mio. € übergegangen. Diese generieren auf Jahresbasis ein Mietvolumen von rd. 5 Mio. €. Von Ja-

nuar bis März 2013 konnten zudem noch zwei weitere Objekte in München und Berlin in die Bücher übernommen werden. Der OBI-Baumarkt in Hamburg wird derzeit gebaut, wir rechnen hier mit einem Übergang in unseren Bestand im 4. Quartal des laufenden Jahres.

Aktuell haben wir unsere aus der Kapitalerhöhung 2012 eingesammelten Mittel damit zum überwiegenden Teil investiert. 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. 40 bis 50 Mio. € investieren. Derzeit prüfen wir verschiedene Objekte, haben aber noch keine Investitionsentscheidungen getroffen.

Nun einige Erläuterungen zu den neuen Objekten im Einzelnen.

Im April 2012 haben wir für rund 16 Mio. € einen neu gebauten **OBI-Baumarkt in Aachen** in unser Portfolio übernommen. OBI war bereits seit vielen Jahren am Standort Aachen vertreten, hat sich durch diesen ansprechenden Neubau mit rund 11.000 qm jedoch eine deutliche Lageverbesserung gesichert.

Im Oktober 2012 folgte dann für rund 22 Mio. € ein **Einzelhandelsobjekt in Tübingen**. Derzeit noch als Marktkauf geführt, wird die Immobilie in den kommenden Monaten vom Generalmieter EDEKA umfassend modernisiert und als E-Center mit einem aktuell noch 17 Jahre laufenden Mietvertrag weitergeführt werden.

Im November 2012 erfolgte der Besitzübergang für das **Büro- und Einzelhandelsobjekt in Karlsruhe**. Hierbei handelt es sich um ein attraktives Stadtteilzentrum an einer exponierten, hochfrequentierten innenstadtnahen Ecklage von Karlsruhe. EDEKA betreibt im Erdgeschoss einen großflächigen Verbrauchermarkt. In dem über 15.000 Quadratmeter großen Komplex befinden sich darüber hinaus noch weitere Gastronomieflächen im Erdgeschoß sowie Büro-, und Praxisflächen in den Obergeschossen. Das Investitionsvolumen hier betrug 37,0 Mio. €

Chart 21 Direkt zu Beginn des Jahres 2013 konnten wir das Ihnen schon im vergangenen Jahr präsentierte und nun fertiggestellte Büroobjekt **NuOffice** mit rd. 12.000 qm und einem Investitionsvolumen von rund 40 Mio. € in München-Schwabing in unsere Bücher übernehmen.

Das „NuOffice“ wird in den nächsten Monaten die finale LEED-Platin Zertifizierung erhalten und damit zu den ersten Immobilien in Deutschland in dieser höchsten Zertifizierungs-Kategorie gehören. Das Gebäude wurde in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer-Institut entwickelt. Zu den prominenten Mietern zählen u.a. Estée Lauder, Armani und McLaren.

Ebenfalls LEED-Platin vorzertifiziert ist das Büroobjekt auf dem EUREF-Campus, welches wir für rund 33 Mio. € im März in unser Portfolio übernommen haben. Der derzeit in Entwicklung befindliche Wissenschaftscampus EUREF steht für ökologisch und ökonomisch nachhaltige Lösungen, soll sich als europaweit einmaliges Zentrum für Innovationen und Zukunftsprojekte positionieren und das erste weitgehend CO₂-neutrale Büroviertel der Welt sein. Ankermieter hier sind Schneider Electric und Arcadis.

Unsere Entscheidung – trotz unserer Vorliebe für Mittelstädte – auch in die deutschen Big-Five zu investieren liegt in erster Linie an der Art der dort erworbenen Objekte. Nachhaltige Büroobjekte mit besonderen Ausstattungsmerkmalen und hoher Energieeffizienz, die auch prospektiv von anspruchsvollen Mietern nachgefragt werden, benötigen eine gewisse Größe, die unter Risikoaspekten

nur in den Metropolen zu finden ist. Wir mischen entsprechende Objekte gerne unserem Portfolio bei. Dass unsere Kaufentscheidungen richtig waren, zeigt auch ein gemeinsames Ranking des Urban Land Instituts und Price Waterhouse Coopers wonach die Standorte München und Berlin auf Platz 1 und 2 der europäischen Investmentmärkte 2013 stehen. Starke lokale Wirtschaftsstrukturen und stabile Rahmendaten der Immobilienmärkte haben den Ausschlag für diese sehr gute Bewertung gegeben.

Besonders herausheben möchte ich an dieser Stelle, dass die Objekte in Tübingen, Karlsruhe, Berlin und Hamburg Inhalt der von uns im Rahmen der Kapitalerhöhung 2012 den Anlegern präsentierten Objektpipeline waren. Wir können wohl zu Recht stolz darauf sein, dass es uns gelungen ist, in der relativ kurzen Zeit bis Ende des Jahres die Verträge für all diese Objekte zu unterzeichnen und mit Tübingen und Karlsruhe zwei dieser Immobilien noch in 2012 in unser Portfolio zu übernehmen.

Chart 22 Schaut man auf die Kapitalmarktaktivitäten der letzten Jahre, so können wir auch hier eine - wie wir meinen - erfolgreiche Entwicklung vorzeigen. Seit 2007 haben wir uns wie geplant über die Umwand-

lung der Gesellschaft in einen REIT, die Kapitalerhöhung 2010, die Aufnahme in S-DAX und EPRA-Index und schließlich die Kapitalerhöhung im Juli 2012 konsequent weiterentwickelt. Unsere Marktkapitalisierung liegt zum 31.12.2012 bei 340 Mio. € und auch wenn wir die „kritische Investitionsgröße“ für einige größere institutionelle Investoren damit noch nicht erreicht haben, ist die HAMBORNER REIT AG absolut keine Unbekannte mehr am Kapitalmarkt. Dem Dornröschenschlaf vergangener Jahrzehnte haben wir damit endgültig ade gesagt.

Unsere Aktionärsstruktur hat sich auch nach der letzten Kapitalerhöhung 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 oder die Allianz Global Investors aus Frankfurt halten Anteile zwischen 3 und 6 Prozent.

Chart 23 Der Kurs unserer Aktie entwickelte sich im Zuge des allgemeinen Aufschwungs an den Kapitalmärkten in den ersten Monaten des Jahres 2012 sehr erfreulich. Im ersten Quartal konnte ein Anstieg von

knapp 20% verzeichnet werden. Im weiteren Verlauf des Jahres war die Kursentwicklung dann durch die üblichen Abschlüge nach Zahlung der Dividende von 40 Cent im Mai 2012 sowie die im Juli 2012 durchgeführte Kapitalerhöhung beeinflusst. Im letzten Quartal 2012 kompensierte die Aktie diese Effekte wieder und verzeichnete bis zum Jahresende einen stabilen Aufwärtstrend. Zum 31. Dezember 2012 schloss der Wert bei 7,48 €. Dies entspricht einem Anstieg von rund 17% zum Vorjahr.

Erfreulich sind auch die weiterhin steigenden Umsätze in unserer Aktie. So wurden in 2012 im Schnitt täglich rund 69.000 HAMBORNER Aktien gehandelt, in 2009 waren es lediglich rund 4.500 Stücke pro Tag.

Um dieses erfolgreiche Niveau zu halten und weiter auszubauen werden wir auch im laufenden Jahr intensiv Investor Relations betreiben. Die ersten Roadshows und Veranstaltungen liegen bereits hinter uns und auch in den folgenden Monaten haben wir diesbezüglich einen gut gefüllten Terminplan.

Doch bevor wir wieder auf Reisen gehen, freuen wir uns zunächst jetzt vor Ort auf Ihre Fragen und danken herzlich für Ihre Aufmerksamkeit!