

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG

10. Mai 2017

Rede

Hans Richard Schmitz

**Mitglied des Vorstands
der HAMBORNER REIT AG**

- Es gilt das gesprochene Wort -

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich begrüße Sie ebenfalls recht herzlich zu unserer diesjährigen Hauptversammlung. Nachdem Ihnen mein Kollege Herr Dr. Mrotzek die erfreuliche Geschäfts- und Portfolioentwicklung im Jahr 2016 dargelegt hat, möchte ich mich nun auf unsere Aktivitäten im Asset- und Property-Management sowie unsere Positionierung im Kapitalmarkt konzentrieren. Abschließend werde ich noch einige Punkte unserer heutigen Tagesordnung näher erläutern.

Zum Ende des ersten Quartals 2017 hatten wir 72 Immobilien an 56 Standorten in Deutschland im Bestand. Nach wie vor investieren wir in die drei Assetklassen Großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser und Büro. Etwa zwei Drittel unserer Mieterlöse generieren wir mit Einzelhandelsobjekten, während unsere Büroobjekte mit rund einem Drittel zu den Einnahmen beitragen. Der Investitionsfokus liegt wie in den Vorjahren in den Regionen West- und Südwestdeutschland. Dennoch schließen wir attraktive Investitionsmöglichkeiten in anderen

Regionen keinesfalls aus. Beispiele hierfür sind die bereits dargestellte Akquisition des Büroobjektes in Kiel im vergangenen Jahr sowie der Ankauf des Einzelhandelsobjekts in Berlin im Frühjahr 2017.

Mit unseren Top-3-Mietern, den Lebensmittel-einzelhändlern EDEKA, Kaufland und Real, generieren wir knapp 25 % unserer Mieterlöse. Der Baumarktbetreiber OBI, seines Zeichens Marktführer in Europa, folgt auf Platz 4. Unser größter Büromieter ist wie im Vorjahr die Bundesagentur für Arbeit. Mit Zugang des Büroobjekts O³ in Köln zu Beginn dieses Jahres ist der Kabelnetzbetreiber und Telekommunikationsdienstleister NetCologne zu unserem zweitgrößten Büromieter aufgestiegen. NetCologne trägt derzeit mit 2,4 % zu unseren Mieterträgen bei und belegt Rang 6 in unserer Liste der Top-Mieter. Auf den Plätzen 7 bis 9 folgen mit H&M, REWE und C&A weitere namhafte Einzelhändler. Platz 10 belegt das Telekommunikationsunternehmen Telefonica O2, das sowohl Büro- als auch Einzelhandelsflächen angemietet hat.

Damit haben wir unter Risikogesichtspunkten eine gesunde Mieterstruktur, die sich insbesondere in den sehr geringen Mietausfällen widerspiegelt. Im Geschäftsjahr 2016 beliefen sich die Ausfälle auf lediglich 79 T€. Unter Berücksichtigung der Gesamt-Mieterlöse von rund 61,2 Mio. € entspricht das einer Ausfallquote von nur 0,13 %.

Auch die Laufzeiten unserer Mietverträge sind nach wie vor langfristig und ausgewogen. Die gewichtete Restlaufzeit belief sich zum Ende des ersten Quartals 2017 auf 6,6 Jahre. Die Assetklasse Großflächiger Einzelhandel, die insbesondere den Cash-flow für unsere attraktive Dividende sichert, weist eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 8,7 Jahren aus. Highstreet und Büro haben mit jeweils 5,1 Jahren kürzere Laufzeiten. Dies ist auch bedingt durch die im Vergleich zum Großflächigen Einzelhandel zumeist geringere Laufzeit der Einzelverträge. Insgesamt sehen wir aber in der Nachvermietung in den nächsten Jahren kein größeres Klumpenrisiko. Gemessen an unseren Mieterlösen müssen wir bis zum Jahr 2025 jährlich zwischen 7 % und

maximal 12 % unseres aktuellen Mietvolumens vermieten. Die in 2017 anstehenden Nachvermietungen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend erfolgt. Für lediglich 2 % des auslaufenden Mietvolumens müssen in diesem Jahr noch Anschluss- oder Neuverträge verhandelt werden.

Im abgelaufenen Jahr hatten wir, bezogen auf unsere vermietbare Fläche von rund 479 Tm², bei rd. 12% Neu- bzw. Anschlussvermietungen zu verhandeln. Während bei über 45 Tm² eine Vertragsverlängerung mit dem Bestandsmieter vereinbart werden konnte, wurden für eine Fläche von rund 10 Tm² Nachfolgemmieter gefunden.

Wie bereits von Dr. Mrotzek angesprochen konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere Leerstandsquote nochmals verringern und lagen unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien zum 31.12.2016 bei 1,3 %. Die erneute Reduzierung ist im Wesentlichen auf Neuvermietungen in unseren Objekten in Bremen, Erlangen und Münster zurückzuführen.

Auch im ersten Quartal 2017 lag die Quote auf konstant niedrigem Niveau und betrug weiterhin 1,3 %.

Wie bereits dargestellt betrugen unsere Instandhaltungsausgaben im Jahr 2016 insgesamt rund 4,6 Mio. €. Auch in diesem Jahr führen wir in mehreren Objekten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch, um die Qualität unseres Portfolios und die Attraktivität unserer Immobilien weiter zu steigern. Hervorzuheben sind hier insbesondere umfangreiche Ausbauarbeiten in unserem jüngst erworbenen Objekt Hallstadt/Bamberg. Nach Umsetzung der Maßnahmen werden die neugestalteten Flächen langfristig an ALDI vermietet.

Zudem wird im Objekt Bad Homburg eine Ertüchtigung der Heizungs-, Lüftungs-, und Kälteanlagen vorgenommen. Die im Objekt ansässige Commerzbank wird sich durch eine erhöhte Miete an den anfallenden Kosten beteiligen.

Darüber hinaus führen wir im Zuge einer langfristigen Verlängerung des Mietvertrags mit EDEKA in unserem Objekt in Villingen-Schwenningen umfassende Instandsetzungsmaßnahmen durch.

Nun möchte ich - wie angekündigt - auf unsere Positionierung am Kapitalmarkt eingehen

Der Kursverlauf unserer Aktie war im Jahresverlauf 2016 – analog zur allgemeinen Entwicklung an den Aktienmärkten – stark volatil. Nach Kursverlusten in den ersten Handels-wochen 2016 konnte die Aktie an die positive Marktentwicklung anknüpfen und stieg bis Mitte August auf Ihren Jahreshöchstkurs von 10,76 €. Damit notierte die Aktie deutlich über dem Nettovermögenswert, der zum Halbjahresende bei 8,93 € lag. Im zweiten Halbjahr 2016 wurde der Kurs der Aktie dem allgemeinen Branchen-trend folgend durch Unsicherheiten in Bezug auf einen möglichen Zinsanstieg belastet. Vor dem Hintergrund der angekündigten Zinserhöhung der amerikanischen Notenbank hatte der gesamte Immobiliensektor in der zweiten Jahreshälfte

Kursverluste zu verzeichnen. Die HAMBORNER-Aktie fiel bis Anfang Dezember auf ihren Jahrestiefstkurs von 8,36 €, konnte bis zum Jahresende jedoch wieder zulegen und notierte zum 31.12.2016 bei 9,04 €. Dies entspricht einem Rückgang von 5,9 % gegenüber dem Vorjahresschlusskurs.

Der positive Trend setzte sich auch zu Beginn des Jahres 2017 fort und wir konnten weitere Kurszuwächse verzeichnen. Zum 30. April 2017 notierte die Aktie bei 9,64 € und damit 6,6 % über dem Jahresschlusskurs 2016.

Mit der Umsatzentwicklung in unserer Aktie waren wir im letzten Jahr wiederum zufrieden. Mit durchschnittlich 140.000 Aktien pro Handelstag bewegte sich der Umsatz auf konstant hohem Niveau. In den ersten drei Monaten dieses Jahres lag das durchschnittliche Handelsvolumen mit 197.000 Aktien pro Tag deutlich über dem Vorjahresniveau. Damit rückt unsere Aktie zunehmend in den Fokus institutioneller Anleger.

Im vergangenen Jahr konnten wir erneut eine erfreuliche Entwicklung bei der Marktkapitalisierung unserer Aktie verzeichnen. Während wir Ende 2015 eine Marktkapitalisierung von 596 Mio. € aufwiesen, waren es zum 31.12.2016 rund 721 Mio. €. Ende April 2017 belief sich die Marktkapitalisierung auf 768 Mio. €. Damit haben wir die Marke von 500 Mio. € nachhaltig überschritten und die Investitionsbereitschaft institutioneller Investoren wird dadurch tendenziell weiter steigen.

Der Anstieg in der Marktkapitalisierung wurde im Wesentlichen durch unsere Kapitalerhöhung im September 2016 beeinflusst.

Am 12. September 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit vollem Bezugsrecht für sämtliche Aktionäre der Gesellschaft beschlossen. Das Grundkapital sollte durch teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals II und die Ausgabe von bis zu 17,7 Mio. neuen Aktien erhöht werden.

Entsprechend dem Bezugsverhältnis von 7:2 konnten die Altaktionäre für jeweils sieben alte Aktien zwei neue Aktien zum Bezugspreis von je 9,40 € beziehen. Im Laufe der Bezugsfrist, die am 26. September 2016 endete, wurden rund 92 % der neuen Aktien bezogen. Der verbleibende Anteil von rund 8 % wurde im Wege einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren – ebenfalls zu einem Preis von 9,40 € – veräußert. Die neuen Aktien konnten somit vollständig am Markt platziert und ein Emissionserlös in Höhe von rund 167 Mio. € erzielt werden. Die Gesamtanzahl der Aktien erhöhte sich um weitere 17.715.032 Stücke und beträgt nunmehr 79.717.645.

Da die Kapitalerhöhung über dem aktuellen Nettovermögenswert durchgeführt werden konnte, kam es zu keiner wertmäßigen Verwässerung für die Aktionäre.

Die Kapitalerhöhung erfolgte entsprechend der Ermächtigung als Barkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital II. Das genehmigte Kapital II hat nach der Maßnahme einen verbleibenden Umfang von 7.086.013 €. Dies ist der

Hintergrund für den heutigen Tagesordnungspunkt 8, auf den ich gleich noch näher eingehen werde.

Unsere Aktionärsstruktur hat sich nach der Kapitalerhöhung geringfügig verändert. Die RAG-Stiftung ist nach wie vor unser größter Einzelaktionär mit ca. 9,8 % direkt gehaltener Aktien. Im Zuge der Kapitalmaßnahme konnte mit der RAG Aktiengesellschaft, einer Tochtergesellschaft der Stiftung, ein weiterer langfristig orientierter und kapitalstarker Aktionär gewonnen werden. Die RAG AG hält nunmehr 2,67 % unserer Aktien.

Der Gesamtanteil der RAG beläuft sich damit auf insgesamt 12,45 % der Aktien. Da der direkt gehaltene Anteil der beiden Gesellschaften jeweils weniger als 10 % beträgt, liegt kein Verstoß gegen die im REIT-Gesetz vorgeschriebene Beteiligungsobergrenze vor.

Als weitere größere Anteilseigner folgen die BNP Paribas (Paris) und die Belfius Insurance (Brüssel) und mit jeweils rd. 5 %. Herr Prof. Siegert hält knapp 3,9 % der Aktien. Der

Aktienanteil von BlackRock liegt derzeit bei knapp über 3 %.

Der Streubesitz lag zum Ende des ersten Quartals 2017 bei rd. 70 %. Insgesamt befinden sich nach wie vor etwas mehr als 30 % der Anteile im Besitz von Privataktionären.

Wie in den vergangenen Jahren haben im Frühjahr bereits die ersten Roadshows in London, Brüssel, Wien, München und erstmals auch in Abu Dhabi und Dubai stattgefunden. Darüber hinaus haben wir auf verschiedenen Investorenkonferenzen zahlreiche Gespräche mit Aktionären und potentiellen neuen Investoren geführt. Auch in Zukunft werden wir den Dialog mit privaten und institutionellen Investoren suchen und unsere Investor Relations-Arbeit konsequent fortsetzen.

Meine Damen und Herren, wie Sie der Tagesordnung entnommen haben, sollen Sie heute unter den TOP 7 und 8 genehmigte Kapitalia beschließen.

In den letzten Jahren konnten wir Ihnen eindrucksvoll aufzeigen, dass wir bei einem

weiteren Wachstum der Gesellschaft in der Lage sind, die für die Ausschüttung entscheidende Kennziffer, den FFO je Aktie, zu steigern. Daran haben Sie in der Vergangenheit durch Dividendenanhebungen bzw. Zuwächsen beim Nettovermögenswert partizipiert.

Um unseren Wachstumskurs auch in Zukunft fortsetzen und attraktive Investitionsmöglichkeiten realisieren zu können, sind wir – nicht zuletzt aufgrund der Vorschriften des REIT-Gesetzes – auf zusätzliches Eigenkapital angewiesen. Die Beschlüsse zu Punkt 7 und 8 der heutigen Tagesordnung sollen der Gesellschaft eine solche Kapitalaufnahme ermöglichen. Ich möchte ausdrücklich betonen, dass es sich hierbei um Vorratsbeschlüsse handelt, die der Gesellschaft für den Zeitraum der nächsten fünf Jahre die notwendige Flexibilität bei der Kapitalbeschaffung bietet.

Im Hinblick auf die weiteren Einzelheiten der Beschlussvorschläge darf ich auf die Ihnen vorliegende Tagesordnung mit den dort jeweils abgedruckten Berichten des Vorstands verweisen.

Meine Damen und Herren, damit komme ich zum Ende meiner Ausführungen.

Ich hoffe, wir konnten Sie davon überzeugen, dass sich HAMBORNER auch im Geschäftsjahr 2016 weiter positiv entwickelt hat und wir unseren Wachstumskurs konsequent fortgesetzt haben. Der Start in das laufende Geschäftsjahr war erfolgreich und der Ausblick ist ebenfalls erfreulich. Die weiteren Zukunftsaussichten der Gesellschaft sehen wir nach wie vor positiv und wir wünschen uns, dass Sie uns auch künftig als Aktionäre die Treue halten. Und jetzt freuen wir uns, mit Ihnen Ihre Fragen und Anregungen zu diskutieren.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!