

Bilanzpressekonferenz der HAMBORNER REIT AG

Dr. Rüdiger Mrotzek

25. März 2015

- 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.

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir unsere Strategie des wertschaffenden Wachstums konsequent fortgeführt. Neben den Akquisitionen haben wir uns jedoch auch gezielt von kleineren, nicht mehr strategiekonformen Objekten getrennt und so das Portfolio weiter optimiert. Wir sind unserer geschäftspolitischen Linie der letzten Jahre treu geblieben, die geprägt ist durch Stabilität und Solidität bei schlanken Kostenstrukturen und niedriger Leerstandsquote.

So haben wir 2014 (**Chart 2**):

- 32 Mio. Euro netto investiert und das Portfolio durch drei Objekte in Bad Homburg, Koblenz und Siegen strategiekonform ausgebaut,
- den Portfoliobestand damit zum 31. Dezember 2014 auf rd. 717 Mio. Euro ausgebaut,
- darüber hinaus zwei weitere Kaufverträge für Immobilien in Aachen und Berlin mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 43 Mio. Euro abgeschlossen,
- im Gegenzug acht kleinere, verwaltungsintensive Objekte zu einem Preis von insgesamt 28,1 Mio. Euro sowie eine Fläche aus unserem unbebauten Grundbesitz zu einem Preis von 0,3 Mio. Euro veräußert bzw. die entsprechenden Verträge unterzeichnet,
- operativ die Ergebnisse bei niedriger Leerstandsquote nochmals gesteigert und dabei

- die grundsolide Finanzierungsausrichtung beibehalten.

Dieses durchweg positive Bild belegen unsere Jahresabschlusszahlen.

Chart 3 zeigt einige wichtige Kennzahlen im Überblick:

- Die Miet- und Pächterlöse sind um 3,5 % auf 46,8 Mio. Euro gestiegen. Auf vergleichbarer Basis „like for like“, d. h. bei Immobilien, die sich 2013 und 2014 ganzjährig im Bestand befanden, liegen die Mieterlöse um + 0,4 % leicht über dem Vorjahreswert.
- Die Gesamtleerstandsquote unter Berücksichtigung von Mietgarantien beträgt 2,3 % und liegt damit weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.
- Der Jahresüberschuss hat sich aufgrund der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr auf 17,1 Mio. Euro verdoppelt.

- Der FFO beträgt absolut 24,6 Mio. Euro und ist damit um rd. 3,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 54 Cent.
- Unsere Eigenkapitalquote nach REIT-Definition liegt bei 53,1 %. Unser LTV weist einen niedrigen Wert von 43,3 % auf.
- Unser Portfolio haben wir wieder extern bewerten lassen. Der Verkehrswert der Immobilien beträgt hiernach per 31.12.2014 rd. 717 Mio. Euro. Er ist wesentliche Grundlage des nach EPRA-Standard ermittelten NAV von 8,67 Euro je Aktie gegenüber 8,25 Euro zum Jahresende 2013. An dieser Stelle unser regelmäßiger Hinweis:

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.

- Als Dividende werden wir der Hauptversammlung 40 Cent je Aktie vorschlagen. Bezogen auf den Jahresschlusskurs entspricht dies einer Dividendenrendite von 4,9 %.

Chart 4 zeigt unsere Gewinn- und Verlustrechnung, ausgehend von den Nettomieteinnahmen. Sie betragen 42,9 Mio. Euro und stiegen somit um 4,7 % an. Hier wirkten sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Jahre aus.

Das Betriebsergebnis beträgt 19,9 Mio. Euro nach 20,4 Mio. Euro im Vorjahr. Der leichte Rückgang beruht auf einer einmaligen Entschädigungszahlung eines Mieters von 1 Mio. Euro im Vorjahr für die vorzeitige Beendigung seines Mietvertrages.

Positiv ausgewirkt hat sich, dass trotz des Portfoliowachstums der Verwaltungs- und Personalaufwand mit insgesamt 4,561 Mio. Euro gegenüber Vorjahr (4,442 Mio. Euro) lediglich um 2,7 % gestiegen ist. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 1,3 Mio. Euro auf niedrigem Niveau.

Mit zunehmendem Wachstum können wir somit Skaleneffekte nutzen und unsere Effizienz weiter steigern.

Dies zeigt **Chart 5**: Seit 2006 haben wir den Verkehrswert unseres Portfolios von 186 Mio. Euro auf 717 Mio. Euro erhöht. Im gleichen Zeitraum sank die operative Kostenquote, d. h. die Relation von Verwaltungs- und Personalaufwand zu den Mieteinnahmen, von über 20 % auf 9,7 % im Geschäftsjahr 2014 (Vorjahr 9,8 %).

Zurück zu **Chart 4**:

Die Abschreibungen haben sich im Wesentlichen aufgrund der Neuzugänge gegenüber dem Vorjahr um 8,9 % auf rd. 17,8 Mio. Euro erhöht.

Neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 16,6 Mio. Euro hatten wir außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt 1,2 Mio. Euro für vier Immobilien zu verzeichnen.

Als Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir 10,7 Mio. Euro (Vorjahr 0,4 Mio. Euro). Hierbei sind wir unserem Ziel, unser Portfolio um kleinere verwaltungsintensive Immobilien zu bereinigen, einen großen Schritt nähergekommen.

Chart 6:

Mit Besitzübergang in 2014 erfolgten die Verkäufe von sieben Immobilien mit insgesamt 46 Mieteinheiten. Bei Restbuchwerten von 15,7 Mio. Euro erzielten wir einen Gesamtverkaufspreis von 26,3 Mio. Euro, der auch um 1,2 Mio. Euro über dem Fair Value der Objekte lag.

Chart 7:

Insgesamt haben wir seit unserem Strategiewechsel und Wachstumskurs seit 2007 23 Objekte zu rd. 50 Mio. Euro veräußert. Der Verkaufspreis lag ca. 5 % über Fair Value. Die Kleinteiligkeit der Verkäufe belegt der durchschnittliche Preis der Gewerbeobjekte in Höhe von 3,0 Mio. Euro.

Durch die Politik des „Wachsens“ und „Schneidens“ hat sich unsere Portfoliostruktur deutlich verändert.

Chart 8:

Während 2006 noch rd. 81 % der Objekte einen Fair Value von unter 5 Mio. Euro hatten, sind dies heute lediglich noch rd. 32 %. Bereits 43 % unserer Immobilien sind aktuell mit mehr als 10 Mio. Euro bewertet. Die durchschnittliche Objektgröße hat sich von 3,4 Mio. Euro in 2006 auf 10,6 Mio. Euro in 2014 erhöht. Dies ist Grundlage der bereits erwähnten Effizienzsteigerung im Verwaltungsbereich mit Senkung der Kostenquote auf nunmehr 9,7 %.

Zurück zur Gewinn- und Verlustrechnung:

Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) beträgt 30,6 Mio. Euro und ist gegenüber dem Vorjahr (20,8 Mio. Euro) um 47,2 % gestiegen. Das Finanzergebnis beträgt im Berichtsjahr -13,5 Mio. Euro und nahm damit um 1,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (-12,2 Mio. Euro) ab.

Der Rückgang ist in erster Linie auf die im Vorjahr aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen, die sich im Berichtsjahr erstmalig ganzjährig ausgewirkt haben, zurückzuführen. Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 17,1 Mio. Euro, der aufgrund der Verkäufe doppelt so hoch wie im Vorjahr ist.

Die Struktur des 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 9**. Der FFO gibt die erwirtschafteten Cashflows vor Abschreibungen an. Wir ermitteln ihn konservativ ohne Verkaufsgewinne, sodass der FFO die nachhaltige operative Ertragskraft gut widerspiegelt.

Den FFO haben wir 2014 um 3,2 % gesteigert. Ausgewiesen haben wir zudem einen „adjusted“ FFO. Dieser berücksichtigt auch die nicht in der IFRS-GuV enthaltenen aktivierten Instandhaltungsausgaben.

Im Berichtsjahr betragen diese 4,0 Mio. Euro und betrafen in erster Linie die Modernisierung unseres EDEKA Cash & Carry-Marktes in Freiburg. Zusammen mit dem in der GuV ausgewiesenen Aufwand in Höhe von 2,2 Mio. Euro betragen die Instandhaltungsausgaben 2014 somit insgesamt rd. 6,2 Mio. Euro.

Ende 2014 haben wir unser Portfolio wieder extern durch JLL bewerten lassen. Hierzu bitte **Chart 10**.

In Summe ergibt sich für unser Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 717,5 Mio. Euro, der um 25,7 Mio. Euro über dem Vorjahresportfoliowert liegt.

Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 38,6 Mio. Euro, Verkehrswertabgängen in Höhe von 25,4 Mio. Euro durch Verkäufe sowie einer Verkehrswertänderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo rd. 12,4 Mio. Euro. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfolio-werts von rd. 1,9 %. Die Neubewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2014 unterstreicht die Qualität des HAMBORNER Immobilienportfolios.

Basierend auf der externen Portfoliobewertung errechnet sich zum 31.12.2014 (**Chart 11**) ein NAV von 8,67 Euro je Aktie. Bei einem Jahresschlusskurs von 8,12 Euro ergab sich zum NAV von 8,67 Euro je Aktie ein Abschlag von ca. 6,3 %.

Nach diesen Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung, zum FFO und zum NAV nunmehr einige Anmerkungen zur Bilanz, die auf **Chart 12** dargestellt ist.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien weisen einen Buchwert von 606,8 Mio. Euro aus gegenüber 595,4 Mio. Euro im Vorjahr. Die Zahlungsmittel betragen zum Jahresende 10,4 Mio. Euro gegenüber 28,2 Mio. Euro im Vorjahr. Der zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswert in Höhe von 1,8 Mio. Euro betrifft eine Immobilie in Düren, für die in 2014 der Kaufvertrag abgeschlossen wurde, deren Abgang jedoch erst Ende 2015 erfolgen wird.

Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 270 Mio. Euro. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 43,5 %.

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

Chart 13 zeigt wesentliche Finanzkennziffern unter Berücksichtigung der Fair-Value-Werte, so wie es auch die REIT-Statuten fordern.

HAMBORNER weist per 31.12.2014 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rd. 322 Mio. Euro aus. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel ergibt sich eine Nettoverschuldung von 311,9 Mio. Euro. Der LTV (Loan To Value), d. h. die Nettoverschuldung zum Verkehrswert des Portfolios beträgt 43,3 %. Die Eigenkapitalquote auf Fair Value-Basis macht komfortable 53,1 % aus.

Wir finanzieren grundsätzlich langfristig zu festen Konditionen. Unser durchschnittlicher FK-Zins lag Ende 2014 bei rd. 3,7 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Zinsbindungen von 6,2 Jahren. Die aktuellen Zinskonditionen für uns liegen im 10-Jahresbereich unter 2 % und damit deutlich unter unseren durchschnittlichen Fremdkapitalkosten. Hieraus erwächst Potential für die Zukunft und hebt die Rentabilität der von uns weiter beabsichtigten Akquisitionen.

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

Bereits eingangs meiner Ausführungen bin ich kurz auf die gute Entwicklung unserer Gesellschaft in den letzten Jahren – unseren „track record“ – eingegangen. Auf die gesunkene operative Kostenquote hatte ich beispielsweise hingewiesen. Wesentliche Steuerungsgröße für uns ist aber letztlich der FFO, und zwar der FFO je Aktie.

Chart 14: 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. So betrug der FFO je Aktie 2014 54 Cent und lag damit trotz doppelt so hoher Aktienanzahl weit über den 37 Cent des Jahres 2008.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

abschließend ein kurzes Fazit und ein Ausblick auf 2015 (**Chart 15**):

1. Unsere Ziele haben wir 2014 weitgehend erreicht, die Mieterlöse um 3,5 % und den FFO um 3,2 % gesteigert.

2. Wir haben unsere Portfoliostruktur weiter optimiert und einerseits um strategiekonforme Objekte ausgebaut, andererseits das Altportfolio um nicht strategiekonforme, vor allem kleinere, verwaltungsintensive Objekte bereinigt.
3. HAMBORNER verfolgt eine nachhaltige Unternehmenspolitik. Die Gesellschaft ist kerngesund, solide und profitabel aufgestellt. Mit einem Portfolio von rd. 717 Mio. Euro sind wir ein mittlerweile wahrnehmbarer und akzeptierter Akteur am Kapitalmarkt.
4. Der Nettosubstanzwert (NAV) ist um 5,1 % auf 8,67 Euro je Aktie zum Jahresende 2014 gestiegen. Auch dies zeigt die Qualität unseres Portfolios.

Zum Ausblick auf das laufende Jahr 2015:

- Die Grundlage für weiteres gegenüber dem Vorjahr forcierten wertschaffenden Wachstums ist gelegt. Mit Besitzübergang der Objekte in Aachen

(27 Mio. Euro) und Berlin (17 Mio. Euro) haben wir bereits Investitionen über Vorjahresniveau getätigt. Hiernach wird der Portfoliowert ohne Berücksichtigung von weiteren An- und Verkäufen absehbar auf 760 Mio. Euro ansteigen.

- Mit der RAG-Stiftung haben wir im Februar einen neuen langfristig orientierten Aktionär hinzugewonnen, der unser Wachstum unterstützt. Durch die Kapitalerhöhung sind uns 41 Mio. Euro zugeflossen. Dies erweitert unseren Akquisitionsspielraum um rd. 80 Mio. Euro, sodass der Gesamtportfoliowert deutlich über 800 Mio. Euro mit den damit verbundenen positiven Skaleneffekten steigen wird.
- Die Kapitalerhöhung fand über NAV statt und wirkt damit NAV-steigernd. Zudem wird sich nach Reinvestition der Mittel auch der FFO, und zwar der FFO je Aktie, weiter erhöhen. Entscheidend hierfür ist der Zeitpunkt des Zugangs neuer Objekte.

- Wir freuen uns daher, Ihnen ganz aktuell mitteilen zu können, dass wir gestern den Kaufvertrag für eine Einzelhandelsimmobilie in Celle unterzeichnet haben. Es handelt sich um ein etabliertes Fachmarktzentrum mit real als Ankermieter. Der Kaufpreis beträgt rd. 35 Mio. Euro, die Bruttoanfangsrendite 6,5 % bei jährlichen Mieteinnahmen von 2,3 Mio. Euro und einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von rd. 12 Jahren. Die liquiden Mittel aus der Kapitalerhöhung haben wir damit kurzfristig strategiekonform und rentabel investiert.

- **Vor diesem Hintergrund folgender Ausblick:**

Ohne weitere Investitionen aus der Kapitalerhöhung gingen wir von einer Mietsteigerung in Höhe von 4 % bis 5 % und einer absoluten FFO-Steigerung in etwa gleicher Größenordnung aus.

- Nach dem Erwerb der Immobilie in Celle und in Abhängigkeit des Zugangszeitpunkts weiterer Objekte erwarten wir nunmehr, dass sich diese

Wachstumszuwächse verdoppeln werden. Für den FFO je Aktie ergäbe dies bei 10 % höherer Aktienzahl in 2015 in etwa ein Wert auf dem Niveau von 2014. 2016 würde der FFO je Aktie dann aller Voraussicht nach über den aktuellen 54 Cent liegen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, HAMBORNER sieht sich nicht nur für 2015 gut gerüstet, auch in den Folgejahren werden wir weiter wachsen, die Portfoliostruktur verbessern und die Rentabilität steigern.

Chart 16: Der Hauptversammlung werden wir am 7. Mai eine Dividende von 40 Cent je Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 4,9 % bezogen auf den Jahresschlusskurs. Damit setzen wir unsere dividendenorientierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik fort.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!