

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG am 7. Mai 2019

Rede von Herrn Dr. Rüdiger Mrotzek, Mitglied des Vorstands

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren,

auch ich begrüße Sie recht herzlich zu unserer diesjährigen Hauptversammlung. Nachfolgend möchte ich Ihnen über die wesentlichen Ereignisse und Geschäftsvorfälle des vergangenen Jahres berichten, u. a. auf unsere Immobilienerwerbe und -verkäufe eingehen und erläutern, wie sich dies in unseren Jahresabschlusszahlen niedergeschlagen hat. Anschließend wird Herr Schmitz insbesondere über unsere Asset-Management-Aktivitäten berichten und weitere Punkte der Tagesordnung erläutern.

Zunächst jedoch zur Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr:

Das Geschäftsjahr 2018 war – einmal mehr – ein sehr erfolgreiches. Nahezu alle Kennziffern weisen Spitzenwerte aus. Unsere Ziele für das Gesamtjahr haben wir vollumfänglich erreicht, teilweise noch übertroffen. Wir haben unsere nachhaltige und auf wertschaffendes Wachstum ausgerichtete Unternehmenspolitik hierbei konsequent fortgeführt.

So hat HAMBORNER 2018 Neuinvestitionen in Höhe von rd. 119 Mio. Euro getätigt und das Portfolio um fünf Objekte in Köln, Bonn, Düsseldorf, Darmstadt und Berlin strategiekonform ausgebaut. Die Bruttoanfangsrenditen liegen zwischen 5,1 % und 5,7 %. Angesichts des gestiegenen Konkurrenzdruckes auf dem Immobilientransaktionsmarkt sehr ansehnliche Renditen.

Gleich zu Beginn des Jahres 2018 im Januar erfolgten die Besitzübergänge dreier Nahversorgungszentren in Köln, Bonn und Düsseldorf. Bei dem Ankaufsobjekt in Köln handelt es sich um ein 2009 errichtetes Nahversorgungszentrum im Stadtteil Widdersdorf. Mieter der 6.500 m² großen Immobilie sind EDEKA, ALDI, dm und die Sparkasse Köln. Das Bonner Objekt wurde 2008 errichtet. Es liegt an einem verkehrstechnisch gut angebundenen gewerblich geprägten Standort in unmittelbarer Nähe der A 565. Die rund 5.000 m² große Handelsimmobilie ist langfristig an EDEKA vermietet und wird als E Center betrieben. Das Düsseldorfer Objekt liegt im Stadtteil Wersten, wurde im Jahr 2011 vollständig modernisiert und ist ebenfalls langfristig an EDEKA vermietet. Auf einer Mietfläche von 5.300 m² wird ein modernes E-Center betrieben.

Im April folgte der Besitzübergang eines Gewerbeobjekts in Darmstadt. Hierbei handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsimmobilie mit einem separaten Büroteil auf einem Grundstück,

das in einem etablierten Gewerbegebiet im Stadtteil Darmstadt-Nord ca. vier Kilometer von der Innenstadt entfernt liegt. Die Einzelhandelsflächen, die rund 70 % der Mietflächen ausmachen, sind langfristig an REWE vermietet.

Der letzte Neuzugang im Berichtsjahr 2018 betrifft ein großflächiges Einzelhandelsobjekt in Berlin. Bei dem Ankaufsobjekt handelt es sich um einen Baumarkt, der ca. acht Kilometer östlich des Berliner Stadtkerns im Bezirk Lichtenberg liegt. Der Standort zeichnet sich nicht nur durch die zentrale Lage, sondern auch durch seine optimale verkehrstechnische Anbindung und die hohe Bevölkerungsdichte aus. Das Objekt befindet sich auf der Landsberger Allee, einer der meist frequentierten Straßen in Berlin, direkt zwischen Möbel Höffner und IKEA. Mieter des rund 16.500 m² großen Objekts ist ein Globus Baumarkt, der sich mit einem langfristigen Mietvertrag bis zum Jahr 2030 an den Standort gebunden hat.

Darüber hinaus haben wir 2018 drei weitere Kaufverträge für Objekte in Bamberg, Aachen und Köln mit einem Investitionsvolumen von 66,1 Mio. Euro beurkundet. Der Besitzübergang des Bamberger Objektes wird voraussichtlich am 1. Juli dieses Jahres stattfinden. Die Objekte in Aachen und Bonn sind moderne Büroneubauten, die derzeit errichtet werden.

Auch auf der Verkaufsseite war die Gesellschaft weiter aktiv. 2018 haben wir uns von einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie in Brunenthal getrennt. Zudem haben wir rd. 200.000 m² unbebauten Grundbesitz veräußert. Der Gesamterlös aus diesen Verkäufen betrug rd. 12 Mio. Euro und führte zu einem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von rd. 1,6 Mio. Euro.

Operativ haben wir bei HAMBORNER die Ergebnisse bei sehr niedriger Leerstandsquote nochmals gesteigert und dabei die äußerst grundsolide Finanzierungsausrichtung beibehalten. Dieses durchweg positive Bild belegen unsere Jahresabschlusszahlen. Zunächst die wichtigsten Kennzahlen:

- Die Miet- und Pachterlöse sind um 12,6 % auf 83,4 Mio. Euro gestiegen. Auf vergleichbarer Basis „like for like“, d. h. bei Immobilien, die sich 2017 und 2018 ganzjährig im Bestand befanden, liegen die Mieterlöse um 0,6% über dem Niveau des Vorjahres.
- Der Jahresüberschuss weist mit 19,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (17,7 Mio. Euro) einen um rd. 9,7 % höheren Wert aus.
- Der FFO beträgt absolut 52,7 Mio. Euro und ist damit um ca. 17,7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 66 Cent.
- Unsere Eigenkapitalquote nach REIT-Definition liegt bei 56,4 %. Unser LTV weist einen niedrigen Wert von 42,5 % auf.
- Unser Portfolio haben wir wieder extern bewerten lassen. Der Verkehrswert der Immobilien beträgt hiernach per 31.12.2018 rd. 1,52 Milliarden Euro. Er ist wesentliche Grundlage des nach EPRA-Standard ermittelten NAV von 10,79 Euro je Aktie gegenüber 10,15 Euro zum Jahresende 2017. Dies entspricht einem Anstieg von 6,3 %.

Nunmehr zu den Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung, ausgehend von den Nettomieteinnahmen:

- Die Nettomieteinnahmen betragen 73,6 Mio. Euro und stiegen somit um 12,5 % an. Hier wirkten sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Jahre aus.
- Das Betriebsergebnis beträgt 32,8 Mio. Euro nach 29,4 Mio. Euro im Vorjahr und ist ebenfalls deutlich gestiegen.
- Positiv ausgewirkt hat sich, dass trotz des Portfoliowachstums die Verwaltungs- und Personalaufwendungen mit insgesamt 5,75 Mio. Euro gegenüber Vorjahr (5,72 Mio. Euro) kaum und somit wesentlich geringer als die Mieterlöse gestiegen sind.
- Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 1,3 Mio. Euro auf niedrigem dem Vorjahr entsprechenden Niveau.
- Die Abschreibungen haben sich im Wesentlichen aufgrund der Neuzugänge gegenüber dem Vorjahr um 15,3 % auf 34,8 Mio. Euro erhöht. Hierin enthalten ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro auf unsere Immobilie in Mosbach.
- Als Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir 1,6 Mio. Euro gegenüber 3,2 Mio. Euro im Vorjahr.
- Insgesamt haben wir seit unserem Strategiewechsel und Wachstumskurs seit 2007 36 Objekte zu rd. 95 Mio. Euro veräußert. Der Verkaufspreis lag ca. 2,3 % über Marktwert.
- Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) beläuft sich auf 34,5 Mio. Euro (Vorjahr: 32,5 Mio. Euro). Das Finanzergebnis beträgt im Berichtsjahr -15,0 Mio. Euro gegenüber -14,9 Mio. Euro im Vorjahr.
- Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 19,4 Mio. Euro, der um rd. 9,7 % über Vorjahr liegt (Vorjahr: 17,7 Mio. Euro).

Die Struktur des Portfolios, die Zusammensetzung unserer Mieterschaft sowie die Laufzeiten der Mietverträge 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. 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 2018 um 17,7 % gesteigert.

Ausgewiesen haben wir zudem einen „adjusted“ FFO. Dieser berücksichtigt auch die nicht in der IFRS-GuV enthaltenen aktivierten Instandhaltungsausgaben. Im Berichtsjahr betragen diese 1,9 Mio. Euro. Zusammen mit dem in der GuV ausgewiesenen Aufwand in Höhe von 5,5 Mio. Euro betragen die Instandhaltungsausgaben 2018 somit insgesamt rd. 7,4 Mio. Euro.

Ende 2018 haben wir unser Portfolio wieder extern durch Jones Lang LaSalle bewerten lassen. In Summe ergibt sich für unser Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von rund 1,52 Mrd. Euro, der um 155 Mio. Euro über dem Vorjahresportfoliowert liegt.

Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 125,8 Mio. Euro, Verkehrswertabgängen in Höhe von 11,1 Mio. Euro durch Verkäufe sowie einer Verkehrswertänderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo rd. 40,0 Mio. Euro. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfoliowerts von 3,0 %, der mit 18,2 Mio. Euro auf das NuOffice in München, die Büroimmobilie auf dem EUREF-Campus in Berlin und die gemischt genutzte Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Karlsruhe entfällt. Die Neubewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2018 unterstreicht die Qualität des HAMBORNER Immobilienportfolios.

Zur Wertsteigerung des Portfolios haben auch bereits die fünf Neuerwerbe beigetragen. Bei Kaufpreisen von insgesamt 119 Mio. Euro wurden sie zum Jahresende mit 124,5 Mio. Euro um rd. 5,4 Mio. Euro höher bewertet. Zum Jahresende bestand das HAMBORNER Portfolio aus 78 Immobilien in 60 Städten. Mit einem Wert von 1,52 Mrd. Euro liegen wir nunmehr deutlich über der Milliardengrenze.

Wir haben das Immobilienportfolio in den letzten Jahren aber nicht nur quantitativ ausgebaut, sondern auch beständig qualitativ optimiert. Durch die Politik des „Wachsens“ und „Schneidens“ hat sich die Portfoliostruktur in den letzten 12 Jahren nachhaltig verbessert. Während 2006 noch 81 % der Objekte einen Marktwert von unter 5 Mio. Euro hatten, waren dies Ende 2018 lediglich noch 13 %. Bereits 67 % unserer Immobilien sind aktuell mit mehr als 10 Mio. Euro bewertet. Die durchschnittliche Objektgröße hat sich von 3,5 Mio. Euro in 2006 auf 19,5 Mio. Euro Ende 2018 erhöht.

Durch die Bereinigung des Portfolios um kleinere, zumeist ältere und verwaltungsintensive Immobilien bei Zukauf größerer moderner Objekte können wir Skaleneffekte nutzen und unsere Effizienz steigern. So ist seit 2006 die operative Kostenquote, d. h. die Relation von Verwaltungs- und Personalaufwand zu den Mieteinnahmen, von über 22 % auf 6,9 % im Geschäftsjahr 2018 gesunken.

Auch regional ist die Struktur unseres Immobilienportfolios deutlich ausgewogener als noch vor 10 Jahren. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt unverändert in Nordrhein-Westfalen. Mit Bayern und Baden-Württemberg folgen jedoch wirtschaftlich starke Regionen, in denen bezogen auf die Verkehrswerte mittlerweile mehr als ein Drittel des HAMBORNER Immobilienportfolios liegt.

Die Struktur des Immobilienportfolios mit den drei Assetklassen Büro, Geschäftshäuser und großflächiger Einzelhandel, regional gestreut in wachstumsstarken Regionen, bildet die Grundlage nachhaltiger Cash-Flows, die wiederum Basis auch der Dividendenzahlungen sind.

Basierend auf der externen Portfoliobewertung errechnet sich zum 31.12.2018 ein NAV von 10,79 Euro je Aktie. Bei einem Jahresschlusskurs von 8,41 Euro ergab sich zum NAV von 10,79 Euro je Aktie ein Abschlag von ca. 22 %.

Nach diesen Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung, zum FFO und zum NAV komme ich nunmehr zur Vermögens- und Schuldenseite und somit zur Bilanz:

- Auf der Aktivseite weisen wir langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt 1,2 Mrd. Euro aus, hiervon entfallen 1,196 Mrd. Euro auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Veränderung gegenüber Vorjahr ergibt sich aus den Neuerwerben, den Nachaktivierungen, den Verkäufen, Umgliederungen sowie durch die Abschreibungen.
- Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen per 31.12.2018 9,2 Mio. Euro. Hierin enthalten sind mit 7,8 Mio. Euro unsere liquiden Mittel.
- Auf der Passivseite beträgt das bilanzielle Eigenkapital Ende 2018 532,4 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt hiernach 44,0 %.
- Die gesamten Verbindlichkeiten und Rückstellungen belaufen sich auf 677,4 Mio. Euro und liegen rd. 52 Mio. Euro über Vorjahr. 96 % der Verbindlichkeiten entfallen auf Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente. Hier spiegelt sich die teilweise Fremdfinanzierung unserer Investitionen über langfristige Bankkredite wider.

Unsere Bilanz zeigt, dass HAMBORNER über ein äußerst solides finanzielles Gerüst verfügt. Dies verdeutlichen auch die folgenden Finanzkennziffern unter Berücksichtigung der Fair-Value-Werte, so wie es auch die REIT-Statuten fordern:

- HAMBORNER weist per 31.12.2018 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 649,8 Mio. Euro aus. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel ergibt sich eine Nettoverschuldung von 642,0 Mio. Euro.
- Der LTV (Loan To Value), d. h. die Netto-verschuldung zum Verkehrswert des Portfolios beträgt 42,5 %. Die Eigenkapitalquote auf Fair Value-Basis macht komfortable 56,4 % aus.
- Wir finanzieren grundsätzlich langfristig zu festen Konditionen. Unser durchschnittlicher Fremdkapitalzins lag Ende 2018 bei rd. 2,1 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Zinsbindungen von 6,0 Jahren.
- Die aktuellen Zinskonditionen für uns liegen im 10 Jahresbereich unter unseren durchschnittlichen Fremdkapitalkosten. Hieraus erwächst Potential für die Zukunft und hebelt die Rentabilität der von uns getätigten und weiter beabsichtigten Akquisitionen.

2018 haben wir zudem die günstigen Konditionen am Kapitalmarkt genutzt und ein Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von 75,0 Mio. Euro erfolgreich platziert. Der Schuldschein wurde mit Laufzeiten von fünf und sieben Jahren begeben und sowohl mit fester als auch mit variabler Verzinsung angeboten. Die gewichtete Durchschnittsverzinsung des Darlehens betrug zum Jahresende 1,5 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 4,6 Jahren.

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

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

wie in den Vorjahren kann ich an dieser Stelle folgendes positives Zwischenfazit ziehen:

- Unsere Ziele haben wir 2018 vollumfänglich erreicht bzw. teilweise übertroffen, die Mieterlöse um 12,6 % und den FFO um 17,7 % gesteigert.
- Wir haben unsere Portfoliostruktur weiter optimiert und einerseits um strategiekonforme Objekte ausgebaut, andererseits das Bestandsportfolio um ein nicht strategiekonformes Objekt bereinigt. Mit einem Portfoliogesamtwert Ende 2018 in Höhe von 1,52 Mrd. Euro gehen wir auf die Zweimilliardengrenze zu.
- HAMBORNER verfolgt eine nachhaltige Unternehmenspolitik. Die Gesellschaft ist kerngesund, solide und profitabel aufgestellt. Wir profitieren zudem von den günstigen Fremdfinanzierungskonditionen, auch bei Refinanzierung auslaufender Festzinsvereinbarungen. Einer „möglichen“ derzeit aber in naher Zukunft aktuell nicht erwarteten Zinswende sehen wir entspannt entgegen. Wir wären auch hier gut gerüstet.
- Der Nettosubstanzwert (NAV) ist um 6,3 % auf 10,79 Euro je Aktie zum Jahresende 2018 gestiegen. Auch dies zeigt die Qualität unseres Portfolios.
- In den letzten Jahren haben wir zudem durch unsere Neuakquisitionen nicht nur die Mieten und den FFO absolut gesteigert, sondern auch den FFO je Aktie nachhaltig positiv beeinflusst. Der FFO je Aktie 2018 betrug 66 Cent.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

meine bisherigen Ausführungen bezogen sich auf den Jahresabschluss nach IFRS. Nunmehr einige Anmerkungen zur Ertragslage der HAMBORNER REIT AG nach HGB:

Die Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 96,9 Mio. Euro (Vorjahr: 85,3 Mio. Euro). Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien sind in Höhe von 23,7 Mio. Euro (Vorjahr: 20,3 Mio. Euro) angefallen. Sowohl der Anstieg der Erlöse als auch die Zunahme der Bewirtschaftungskosten haben im Wesentlichen ihre Ursache in der Veränderung unseres Immobilienbestandes durch die Investitionen des Berichtsjahres sowie des Vorjahres. Ebenfalls bedingt durch die Neuerwerbe liegen die Abschreibungen mit 34,6 Mio. Euro um 19,1 % über dem Vorjahr (29,1 Mio. Euro).

Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhtes Betriebsergebnis von 33,6 Mio. Euro (Vorjahr: 33,4 Mio. Euro).

Insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr aufgenommenen Darlehen ist das Finanzergebnis um 0,2 Mio. Euro auf -15,3 Mio. Euro (Vorjahr: -15,1 Mio. Euro) gesunken. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von 18,3 Mio. Euro (Vorjahr: 18,3 Mio. Euro) ab.

Unter Einbeziehung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen (18,4 Mio. Euro) beläuft sich der Bilanzgewinn auf 36,7 Mio. Euro (Vorjahr: 35,9 Mio. Euro).

Vor diesem Hintergrund und der geschilderten Ertragsentwicklung der Gesellschaft schlagen wir Ihnen eine gegenüber Vorjahr um einen Cent erhöhte Dividende von 46 Cent je Aktie vor. Bezogen auf das operative Ergebnis (FFO) beträgt die Ausschüttungsquote somit rd. 70 %.

Die hieraus resultierende Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs beträgt 5,5 %. Damit setzen wir unsere dividendenorientierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik fort.

Bitte beachten Sie, dass die Zahlung der Dividende nicht am Tag nach der HV, sondern am dritten Bankarbeitstag nach der HV stattfinden wird - in diesem Jahr also am kommenden Freitag, den 10. Mai 2019.

Nach den Ausführungen zu den Jahresabschlüssen 2018 nach IFRS und HGB – meine sehr verehrten Damen und Herren – komme ich zum laufenden Geschäftsjahr 2019 und zum Ausblick.

Wir sind ins neue Geschäftsjahr 2019 operativ sehr gut gestartet. Die Erlöse aus Mieten und Pachten liegen mit insgesamt rd. 21,1 Mio. Euro in den ersten drei Monaten um ca. 3,6 % über Vorjahresniveau.

HAMBORNER hat im ersten Quartal ein Betriebsergebnis in Höhe von rd. 7,4 Mio. Euro erwirtschaftet. Das Gesamtperiodenergebnis liegt bei 3,6 Mio. Euro. Das operative Ergebnis ausgedrückt durch den FFO beträgt 12,2 Mio. Euro, ein Plus von 5,1 % gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres.

Neuerwerbe oder Abgänge von Immobilien fanden in den ersten drei Monaten 2019 nicht statt. Der Wettbewerb um attraktive Objekte ist unverändert sehr hoch. Gleichwohl achten wir streng darauf, dass Neuerwerbe unsere Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen.

So freuen wir uns, dass wir am 9. April den Kaufvertrag für ein in Bau befindliches Büroobjekt in Neu-Isenburg unterzeichnen konnten. Die Immobilie ist verkehrstechnisch optimal angebunden und zeichnet sich durch ihre technisch gehobene und energetisch nachhaltige Bauweise aus. Hauptmieter des rund 4.500 m² großen Objekts wird ein namhafter IT-Dienstleister, der sich langfristig an den Standort gebunden hat. Der Kaufpreis wird sich auf rd. 16,1 Mio. Euro belaufen. Die Bruttoanfangsrendite beträgt 5,4 %. Der Besitzübergang wird voraussichtlich zu Beginn 2020 sein.

Ich komme zum Ausblick: Für das laufende Geschäftsjahr 2019 gehen wir von einer weiterhin guten Geschäftsentwicklung mit einem operativen Ergebnis (FFO) in der Größenordnung des hohen Vorjahresergebnisses aus. Die Mieterlöse als zentrale Größe werden schätzungsweise um 1 % bis 2 % steigen.

Nach dem Besitzübergang der in Bamberg erworbenen Immobilie im Juli dieses Jahres stehen dann noch die Übergänge der Büroneubauten in Aachen, Bonn und Neu-Isenburg voraussichtlich Anfang 2020 aus. Damit ist bereits Erlös- und Ergebniswachstum für das nächste Geschäftsjahr 2020 vorprogrammiert. Darüber hinaus haben wir noch freien Akquisitionsspielraum in Höhe von 60 bis 80 Mio. Euro.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

abschließend möchte ich wie folgt zusammenfassen:

1. Unsere Ziele haben wir 2018 erreicht bzw. teilweise übertroffen, die Mieterlöse und den FFO weiter gesteigert. Auch ins Jahr 2019 sind wir erwartungsgemäß gut gestartet.
2. Unser Portfolio haben wir weiter strategiekonform ausgebaut. Die Portfoliostruktur hat sich in den letzten Jahren auch unter regionalen Gesichtspunkten kontinuierlich verbessert.
3. Der Nettosubstanzwert (NAV) je Aktie hat sich in den letzten drei Jahren von 9,11 Euro auf 10,79 Euro, d. h. um ca. 18 % erhöht. Auch dies ein Ausdruck der inneren Stärke.
4. Wir verfolgen eine nachhaltige Unternehmenspolitik. 2018 ist der Portfoliowert nochmals angewachsen. Aber Größe und Wachstum sind kein Selbstzweck und kein primäres Ziel an sich. Mit Wachstum und Größe steigern wir jedoch Effizienz sowie Leistungskraft und sichern die Profitabilität der Gesellschaft langfristig und nachhaltig. Dies auch als Basis für hohe Dividendenausschüttungsfähigkeit. So gehen wir aufgrund unserer zukünftigen Ergebniserwartungen davon aus, Ihnen auch nächstes Jahr eine attraktive nochmals erhöhte Dividendenausschüttung von dann 47 Cent je Aktie vorschlagen zu können.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!