

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG am 8. Oktober 2020

Rede des Vorstandsvorsitzenden, Herrn Niclas Karoff

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

im Namen des Vorstands möchte ich Sie ebenfalls sehr herzlich zur diesjährigen Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG begrüßen.

Die Veranstaltung findet in diesem Jahr unter ganz besonderen Bedingungen statt. Entgegen unserer ursprünglichen Planungen, die bis zuletzt die Durchführung einer Präsenzveranstaltung vorsahen, spreche ich heute ausschließlich im Wege einer Live-Übertragung im Internet zu Ihnen. Dies ist ein kleines, aber durchaus greifbares, Beispiel, für den weitreichenden Einfluss der Corona-Pandemie auf unseren Alltag.

Umso mehr freuen wir uns, dass Sie auch unter diesen besonderen Umständen an der Hauptversammlung teilnehmen.

Nachfolgend werde ich Ihnen zunächst über die wesentlichen Ereignisse des Geschäftsjahres 2019 berichten und auf die Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr 2020 eingehen. Im Anschluss möchte ich den Blick in die Zukunft richten und Ihnen wesentliche Eckpunkte unserer angepassten Unternehmensstrategie vorstellen, welche die Basis für das weitere wertschaffende Wachstum der HAMBORNER darstellt. Abschließend erhalten Sie weiterführende Informationen zu einzelnen Tagesordnungspunkten.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

wenngleich mit etwas größerem zeitlichen Abstand schauen wir heute auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück.

Die HAMBORNER REIT AG hat ihre auf nachhaltiges Wachstum ausgerichtete Unternehmenspolitik konsequent fortgesetzt und das Jahr 2019 mit einem erneuten Umsatz- und Ergebnisrekord abgeschlossen.

Das Unternehmen hat im vergangenen Jahr Neuinvestitionen in Höhe von rd. 29 Mio. Euro getätigt und konnte das Portfolio um zwei attraktive Objekte in Bamberg und Lengerich erweitern. Die Bruttoanfangsrenditen lagen bei 5,2 % bzw. 5,6 %.

Bei dem Ankaufsobjekt in Bamberg handelt es sich um eine 6.100 m² große, moderne Büro- und Einzelhandelsimmobilie, die langfristig an den Lebensmitteleinzelhändler EDEKA und weitere bonitätsstarke Büromieter vermietet ist. Das Objekt ist am 1. Juli 2019 in das HAMBORNER Portfolio übergegangen und weiterhin voll vermietet.

Ende Oktober 2019 folgte der Besitzübergang eines neu errichteten Nahversorgungszentrums in Lengerich. Das "Markt-Karree" befindet sich an einem etablierten und verkehrsgünstig gelegenen Einzelhandelsstandort im Zentrum der nordrhein-westfälischen Stadt. Hauptmieter des rund 4.600 m² großen Objekts ist ebenfalls EDEKA, welcher sich auch hier mit einem langfristigen Mietvertrag an den Standort gebunden hat. Unmittelbar neben dem EDEKA-Markt, der rund drei Viertel der Gesamtfläche des Objekts umfasst, befinden sich zwei weitere Mieteinheiten. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei 12,5 Jahren.

Auf der Verkaufsseite war die Gesellschaft im Jahr 2019 ebenfalls aktiv und hat sich von einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie getrennt. Das innerstädtische Geschäftshaus in Leverkusen wurde im September 2019 für einen Verkaufspreis von 1,6 Mio. Euro – und damit rd. 15 % über dem Verkehrswert des Objekts – veräußert.

Meine Damen und Herren,

kommen wir nun zu wesentlichen Geschäftszahlen des Jahres 2019.

Die Miet- und Pachterlöse sind im Berichtsjahr – insb. aufgrund der Neuinvestitionen – um 2,1 % auf 85,2 Mio. Euro gestiegen. Auf vergleichbarer Basis „like for like“, d. h. bei Immobilien, welche sich sowohl 2018 als auch 2019 ganzjährig im Bestand befanden, lagen die Mieterlöse nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Jahresüberschuss belief sich auf 17,9 Mio. Euro.

Die operativen Erträge, ausgedrückt durch die Kennzahl Funds from Operations (kurz FFO), konnten im vergangenen Jahr um 3,1 % auf 54,3 Mio. Euro gesteigert werden. Der FFO je Aktie erhöhte sich dementsprechend auf 68 Cent. Hierauf komme ich gleich nochmals etwas ausführlicher zu sprechen.

Die zu Beginn des Jahres 2019 prognostizierten Umsatz- und Ertragsziele wurden damit vollumfänglich erreicht – in Bezug auf den FFO sogar übertroffen.

Die Leerstandsquote innerhalb des Portfolios lag im Berichtsjahr unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,0 % weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Der Verschuldungsgrad bzw. LTV betrug zum 31. Dezember 2019 42,4 %.

Die REIT-Eigenkapitalquote lag bei 57,3 % und damit weiterhin deutlich über den nach REIT-Gesetz geforderten 45 %.

Die Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios war im vergangenen Jahr ebenfalls erfreulich. Wie in den Vorjahren haben wir zum Jahresende 2019 unser Immobilienportfolio durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle bewerten lassen. Im Ergebnis wuchs der Verkehrswert des Gesamtportfolios um rund 81 Mio. Euro bzw. 5,3 % auf rund 1,6. Mrd. Euro.

Der Portfoliowert bildet die wesentliche Grundlage des Nettovermögenswerts, dem NAV, der sich im vergangenen Geschäftsjahr deutlich um 7,4 % auf 11,59 Euro je Aktie erhöhte.

Wesentliche Basis für diese positive Gesamtentwicklung bildete einmal mehr die Qualität unseres schwerpunktmäßig aus Nahversorgungs- und Büroimmobilien bestehenden Portfolios.

Meine Damen und Herren,

lassen Sie uns nun einen Blick auf die Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung werfen:

Insbesondere aufgrund der gestiegenen Erlöse aus Mieten und Pachten haben sich sowohl die Nettomieteinnahmen als auch das Betriebsergebnis im Jahr 2019 um 3,8 % bzw. 1,5 % erhöht. Der Anstieg ist dabei im Wesentlichen auf die Neuinvestitionen im Jahresverlauf zurückzuführen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen lagen mit insgesamt 6,4 Mio. Euro um rd. 10 % über dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür war insbesondere der Anstieg der Personalaufwendungen, der u. a. aus einer Neubewertung der langfristigen Vorstandsvergütung infolge eines Anstiegs des Aktienkurses im Jahr 2019 resultierte.

Die Abschreibungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 4,8 %. Der Anstieg war im Wesentlichen auf höhere planmäßige Abschreibungen aufgrund der Neuerwerbe im Jahresverlauf zurückzuführen. Darüber hinaus fielen für unsere innerstädtischen Geschäftshäuser in Koblenz und Oberhausen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. Euro an.

Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) sowie der Jahresüberschuss lagen insb. aufgrund des niedrigeren Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien unter dem Niveau des Vorjahres.

Die positive Entwicklung des operativen Geschäfts spiegelte sich insbesondere in der Entwicklung des bereits erwähnten FFO, der für uns wesentlichen Ertragskennziffer, wider.

Der FFO ist eine Finanzkennzahl, die die operative Ertragskraft unserer Gesellschaft widerspiegelt. Vereinfacht ausgedrückt ergibt er sich aus dem Saldo der regelmäßigen zahlungswirksamen Erträge und Aufwendungen. Nicht zahlungswirksame Abschreibungen und Sondereffekte, wie bspw. Gewinne aus Veräußerungserlösen, werden bei der FFO-Berechnung nicht berücksichtigt. Damit ist der FFO ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit unserer Gesellschaft.

Den FFO konnten wir im Geschäftsjahr 2019 um 3,1 % auf 54,3 Mio. Euro steigern. Der FFO je Aktie erhöhte sich dementsprechend auf 68 Cent je Aktie und übertraf damit das Ergebnis aus dem Vorjahr um weitere 2 Cent.

Der Nettovermögenswert, der Net Asset Value (NAV) je Aktie, ist ein Maßstab für die Substanzstärke eines Unternehmens und bildet daher für uns im Rahmen einer wertorientierten

Unternehmenssteuerung eine der zentralen Kennziffern. Der NAV errechnet sich aus der Summe der Vermögenswerte der Gesellschaft abzüglich der Verbindlichkeiten und wird demnach maßgeblich durch den Verkehrswert des Immobilienportfolios beeinflusst.

Der NAV je Aktie lag zum 31. Dezember 2019 bei 11,59 Euro und damit um deutliche 7,4 % über dem Niveau zum Jahresende 2018.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung im Jahr 2019 schlagen wir Ihnen heute die Ausschüttung einer Dividende von 47 Cent je Aktie vor. Unter Berücksichtigung des gestrigen Schlusskurses unserer Aktie entspricht dies einer Dividendenrendite in Höhe von 5,2 %.

Bei der Bemessung unseres Dividendenvorschlags für das Geschäftsjahr 2019 haben wir uns – wie in der Vergangenheit – am operativen Ergebnis, dem FFO, orientiert. Bezogen auf den FFO je Aktie in Höhe von 68 Cent beträgt die Ausschüttungsquote rd. 70 %. Damit setzen wir unsere nachhaltige und verlässliche Dividendenpolitik weiter fort.

Der nicht zur Ausschüttung vorgesehene Anteil des operativen Ertrages trägt zu einer weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis bei. Nicht ausgeschüttete Mittel erhöhen zudem die Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft, insbesondere für zusätzliche wertschaffende Investitionen in unser Immobilienportfolio, welche sich in einem Anstieg des Nettovermögenswerts widerspiegeln.

Vorbehaltlich Ihrer Zustimmung bieten wir Ihnen in diesem Jahr erstmals eine sogenannte Aktiendividende an. Sofern Sie an einer unkomplizierten Reinvestition Ihrer Dividendenansprüche interessiert sind, haben Sie die Möglichkeit, anstelle einer Bardividende, Aktien der HAMBORNER REIT AG zu erhalten.

Dabei kann von der Dividende von 47 Cent je Aktie ein Teilbetrag von 33 Cent wahlweise vollständig oder anteilig in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Der Differenzbetrag von 14 Cent entspricht der maximal einzubehaltenden Kapitalertragssteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer. Die Beschränkung des Umtauschs auf einen Teilbetrag von 33 Cent soll sicherstellen, dass Sie im Falle einer Entscheidung zu Gunsten der Aktiendividende keine Barzahlung erbringen müssen, um Ihre mögliche Steuerpflicht zu erfüllen.

Der Stichtag für die Ermittlung des Bezugspreises ist der 22. Oktober 2020. Der Preis wird auf Basis eines Tagesdurchschnittskurses und unter Berücksichtigung eines Abschlags von 3 % ermittelt.

Aktionäre, die an einem Bezug der Aktiendividende interessiert sind, werden voraussichtlich in der kommenden Woche schriftlich von ihrer depotführenden Bank informiert und können bis zum 26. Oktober 2020 von ihrem Wahlrecht Gebrauch machen. Die Auszahlung der Bardividende sowie die Zuteilung der neuen Aktien erfolgen voraussichtlich am 9. November 2020.

Gerne möchte ich an dieser Stelle auf unsere Internetseite verweisen, auf der Ihnen neben weiterführenden Informationen rund um die Aktiendividende ein Dividendenrechner zur Verfügung steht, welcher zur individuellen Kalkulation eines möglichen Aktienbezugs genutzt werden kann.

Meine Damen und Herren,

erlauben Sie mir an dieser Stelle ein kurzes Zwischenfazit zum Geschäftsjahr 2019 zu ziehen.

Die Gesellschaft konnte ihre Ziele im Jahr 2019 vollumfänglich erreichen bzw. teilweise übertreffen, die Mieterlöse um 2,1 % und den FFO um 3,1 % steigern.

Der FFO je Aktie belief sich auf 68 Cent.

Dabei wurden in einem hart umkämpften Transaktionsmarkt zwei attraktive Immobilien akquiriert und eine nicht mehr strategiekonforme Immobilie veräußert. Der Verkehrswert des Portfolios ist auf rd. 1,6 Mrd. Euro gewachsen.

Gleichzeitig ist der Nettovermögenswert (NAV) im Jahr 2019 um 7,4 % auf 11,59 Euro je Aktie gestiegen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

nach den Erläuterungen zum Geschäftsjahr 2019 möchte ich Ihnen nun einen Überblick über die Geschäftsentwicklungen im laufenden Jahr 2020 geben.

HAMBORNER konnte zu Beginn dieses Jahres zunächst nahtlos an die positive Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres anknüpfen. Nach dem vielversprechenden Jahresstart waren die Folgemonate jedoch von den Auswirkungen der globalen Corona-Pandemie geprägt. Die Entwicklungen im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Virus stellt die weltweite Gemeinschaft und damit auch HAMBORNER vor besondere Herausforderungen.

Ungeachtet der weitreichenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens in den Monaten März bis Mai und der damit verbundenen Auswirkungen auf unsere Mieter hat sich unser Geschäftsmodell gleichwohl als sehr stabil erwiesen, sodass die Gesellschaft das erste Halbjahr mit einem erneuten Umsatz- und Ergebniswachstum abschließen konnte.

Werfen wir einen Blick auf die wesentlichen Geschäftszahlen der ersten sechs Monate:

Die Erlöse aus Mieten und Pachten lagen mit 43,9 Mio. Euro in diesem Zeitraum um ca. 3,8 % über Vorjahresniveau. Zu dieser Erhöhung haben insbesondere Mieterlöse aus Immobilienzugängen des Berichtsjahres sowie des Vorjahres beigetragen.

Das Periodenergebnis belief sich auf -8,5 Mio. Euro. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist auf die außerplanmäßigen Abschreibungen im Jahresverlauf zurückzuführen.

Infolge der bestehenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie haben wir uns in diesem Jahr frühzeitig entschlossen, unser Immobilienportfolio zum 30. Juni 2020 einer zusätzlichen externen Bewertung durch Jones Lang LaSalle zu unterziehen. Im Rahmen der Neubewertung wurde der Verkehrswert der zum 31. Dezember 2019 bereits im Bestand befindlichen Objekte um 51,5 Mio. Euro gemindert. Die Verminderung betraf insbesondere die von der Corona-Pandemie besonders stark betroffenen Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen.

Die Verkehrswertänderungen führten zu einem geringfügigen Rückgang des Nettovermögenswerts (NAV). Im Vergleich zum Jahresende 2019 reduzierte sich der Wert um 2,8 % auf 11,27 Euro.

Ungeachtet dieser Wertanpassungen im Immobilienportfolio verfügt HAMBORNER auch weiterhin über eine solide Kapitalausstattung. Das Eigenkapital belief sich dabei zum 30. Juni 2020 auf 505,9 Mio. Euro nach 513,6 Mio. Euro zum 31. Dezember 2019. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 54,7 % und der LTV 43,1 %.

Das operative Ergebnis, ausgedrückt durch den FFO, ist im ersten Halbjahr 2020 um 1,5 % auf 27,0 Mio. Euro gestiegen. Dies entspricht einem um einen Cent erhöhten FFO je Aktie von 34 Cent.

Darüber hinaus konnten wir im ersten Halbjahr 2020 den Besitzübergang von drei neu errichteten Büroimmobilien vermelden. Das Investitionsvolumen belief sich auf insgesamt 86,6 Mio. Euro. Diese Objekte werden künftig mit rund 4,2 Mio. Euro zu den jährlichen Mieterlösen beitragen.

Bereits zu Beginn dieses Jahres ist das Büroobjekt in Neu-Isenburg in das HAMBORNER-Portfolio übergegangen. Das Neubauobjekt befindet sich an einem etablierten, verkehrstechnisch gut angebundenen Bürostandort und liegt ca. 10 km von der Frankfurter Innenstadt bzw. vom Frankfurter Flughafen entfernt.

Das neue Bürogebäude zeichnet sich durch seine technisch und energetisch nachhaltige Bauweise aus, wobei es modernste Standards erfüllt. Als Folge hieraus wurde es im Rahmen eines Zertifizierungsprozesses von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Bestnote "Platin" ausgezeichnet.

Hauptmieter des rund 4.500 m² großen Objektes ist der IT-Dienstleister UBL, der sich langfristig an den Standort gebunden hat. Die noch verbliebenen Leerstandsflächen sind bis zum 31. Dezember 2024 durch eine Mietgarantie des Projektentwicklers abgesichert. Die Investitionskosten lagen bei 17,9 Mio. Euro. Die Bruttoanfangsrendite beträgt 5,5 %.

Im Februar 2020 fand der Besitzübergang der Büroimmobilie in Bonn statt. Das Neubauobjekt im Stadtteil Tannenbusch mit einer Gesamtfläche von rd. 6.200 m² ist zu rd. 45 % an die Barmer Krankenkasse vermietet. Weiterer langfristiger Nutzer ist der bonitätsstarke Energie- und Immobiliendienstleister ISTA.

Das Objekt ist damit vollständig vermietet und die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei 11,5 Jahren. Die Investitionskosten beliefen sich auf 28,8 Mio. Euro, bei einer Bruttoanfangsrendite von 5,3 %.

Bei dem Ankaufsobjekt in Aachen handelt es sich um eine Büroneuentwicklung, welche kürzlich an einem etablierten Bürostandort in Aachen-Mitte realisiert wurde. Das Objekt verfügt über variabel aufteilbare Mietflächen von rd. 8.300 m². Bereits vor Beginn des Bauprozesses wurde mit der Krankenversicherungsgesellschaft Barmer ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Für die verbliebene Fläche von ca. 4.600 m² konnte im Laufe des zweiten Quartals 2020 mit der AOK Rheinland ein weiterer bonitätsstarker Ankermieter aus dem Versicherungssektor gewonnen werden, der sich für einen Zeitraum von zehn Jahren an den Standort gebunden hat. Nach

Abschluss des Mietvertrages mit der AOK ist auch dieses Objekt vollständig vermietet, wobei sich die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge nunmehr auf 11,3 Jahre beläuft.

Ursprünglich waren am Objekt ca. 140 ausschließlich ebenerdige PKW-Stellplätze vorgesehen. Um den erhöhten Mieteranforderungen gerecht zu werden und die Attraktivität des Standortes weiter zu erhöhen, wird derzeit ein modernes fünfstöckiges Parkhaus mit rd. 300 Stellplätzen errichtet, welches voraussichtlich bis zum Jahresende 2020 fertiggestellt wird. Die daraus resultierende deutliche Erhöhung der Stellplatzanzahl sowie die Verdichtung der Parkflächen bilden die Grundlage für eine mögliche Erweiterung der Büroflächen auf dem Grundstück um bis zu 4.500 m², welche bei entsprechender Nachfrage realisiert werden kann.

Mit der langfristigen Vermietung der Leerstandsflächen und dem Bau des Parkhauses erhöhen sich die Investitionskosten am Standort auf 39,9 Mio. Euro. Die Bruttoanfangsrendite beträgt 5,1 %.

In der Kombination von Objekt-, Standort- und Mieterqualität leisten die drei neuen Objekte einen hervorragenden Beitrag zur wertorientierten Weiterentwicklung des Gesamtportfolios. Gleichzeitig bilden die abgeschlossenen Mietverträge die Grundlage für eine langfristige Planbarkeit der entsprechenden Erträge.

In den vergangenen Monaten wirkte sich die Corona-Pandemie umfassend auf die Aktivitäten am Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien aus. Infolge der bestehenden Unsicherheiten ist das Transaktionsvolumen in den Monaten April bis Juni deutlich zurückgegangen.

Dank einer zwischenzeitlich wieder zunehmenden Marktdynamik ist es uns im Rahmen der Portfoliooptimierung dennoch gelungen, Verträge über den Verkauf von zwei innerstädtischen Einzelhandelsobjekten zu unterzeichnen.

Bereits Mitte Juli wurde ein Objekt in Osnabrück veräußert. Der Verkaufspreis beträgt 5,9 Mio. Euro. Bei einem Restbuchwert von rd. 3,1 Mio. Euro ergibt sich ein Buchgewinn von rd. 2,8 Mio. Euro. Die Immobilie ist am 1. September 2020 in Besitz des Käufers übergegangen.

In dieser Woche wurde das Objekt in Oldenburg veräußert. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 4,6 Mio. Euro und wird unter Berücksichtigung des Restbuchwerts von 2,5 Mio. Euro zu einem positiven Ergebnisbeitrag in Höhe von 2,1 Mio. Euro führen. Die Immobilie wird voraussichtlich zum Jahresende, spätestens jedoch im ersten Quartal 2021 in den Besitz des Käufers übergehen.

Beide Transaktionen erfolgten zu Verkaufspreisen oberhalb des jeweiligen Verkehrswertes zum 30. Juni 2020.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

lassen Sie uns nun einen Blick auf die Struktur unseres Immobilienportfolios und einige wichtige Portfoliokennziffern werfen.

HAMBORNER verfügte zum 30. Juni 2020 über 82 Immobilien an 60 Standorten in Deutschland mit einem Gesamtwert von 1,63 Mrd. Euro. Bezogen auf die jährlichen Mieterträge lag der Anteil der

Einzelhandelsimmobilien, die schwerpunktmäßig an Mieter aus dem Bereich Nahversorgung vermietet sind, bei rd. 59 %. Unsere Büroflächen tragen mit 37 % zu den Mieterträgen bei.

Die Vermietungsquote sowie die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge lagen zur Jahresmitte mit 98,2 % bzw. 6,4 Jahren weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Die hohe Qualität des HAMBORNER-Portfolios spiegelt sich auch in der Mieterstruktur wider – ein Blick auf die aktuelle Top 10 unserer Mieter:

Bei den fünf größten HAMBORNER-Mieter handelt es sich ausschließlich um marktführende Unternehmen, die in unseren großflächigen Einzelhandelsobjekten ansässig sind. Mit den Lebensmitteleinzelhändlern EDEKA, KAUFLAND, REWE und REAL generieren wir derzeit knapp 28 % unserer Mieterlöse. Auf Platz fünf folgt mit dem Baumarktbetreiber OBI ein weiterer prominenter Mieter, der in insgesamt vier Objekten der HAMBORNER vertreten ist. Nach wie vor ist die Bundesagentur für Arbeit unser größter Büromieter und trägt derzeit mit 3,1 % zu unseren Mieterlösen bei. Mit Zugang der Büroobjekte in Bonn und Aachen im ersten Halbjahr ist mit der Versicherungsgesellschaft BARMER ein weiteres bonitätsstarkes Unternehmen in die Liste unserer Top-10-Mieter aufgestiegen.

Der Blick auf unsere Erlös- und Mieterstruktur verdeutlicht, dass ein wesentlicher Teil der Mieterlöse mit Unternehmen aus sogenannten systemrelevanten Bereichen erzielt wird.

Hervorzuheben sind hier insbesondere Lebensmitteleinzelhändler, die aktuell mit rund einem Drittel zu unseren Mieterträgen beitragen. Unter Berücksichtigung weiterer Mieter aus den Bereichen Drogeriehandel, Baumarkt, Versicherungen und medizinische Versorgung liegt der Anteil der Mieten aus systemrelevanten Branchen bei deutlich über 50 %.

Die Kombination aus solider Mieterstruktur und einem hochwertigen und diversifizierten Immobilienportfolio bildete die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr und spiegelt sich insbesondere in der Entwicklung der Mieteingangsquoten wider.

Infolge der Krisensituation sowie unter Berücksichtigung des im März 2020 verabschiedeten Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie, welches Mietern u.a. ermöglichte, im Zeitraum April bis Juni 2020 sanktionsfrei keine oder lediglich anteilige Mietzahlungen zu leisten, haben eine Reihe von Mieter in den vergangenen Monaten ihre Zahlungen vorläufig reduziert oder ausgesetzt. Dies betraf insbesondere Einzelhandelsmieter, die unmittelbar von behördlich angeordneten Schließungsmaßnahmen betroffen waren.

Ungeachtet der weitreichenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens in den Monaten März bis Mai und der damit verbundenen Auswirkungen auf einzelne Mietergruppen belief sich der Anteil der Mieteingänge im April 2020 auf insgesamt 90,4 % der monatlichen Gesamtmieten. In den Monaten Mai 2020 und Juni 2020, die von einer schrittweisen Lockerung der behördlichen Restriktionen geprägt waren, erhöhte sich die Mieteingangsquote bereits wieder deutlich. Im Zeitraum Juli bis September lagen die Quoten nach derzeitigem Stand zwischen 97,7 % und 98,7 % und damit bereits annähernd auf Vorkrisenniveau.

Wesentliche Voraussetzung hierfür bildete ein äußerst intensiver und vertrauensvoller Dialog mit unseren Mietern, auf Grund dessen bereits zahlreiche individuelle Vereinbarungen zur interessengerechten Unterstützung betroffener Mieter getroffen werden konnten.

Nach derzeitigem Stand haben wir rund 60 individuelle Vereinbarungen getroffen und in diesem Zusammenhang temporäre Mietnachlässe in Höhe von rd. 0,7 Mio. Euro gewährt. Dies entspricht einem Anteil von 0,8 % der Jahresgesamtmiete der HAMBORNER. Des Weiteren haben wir Mietstundungen in Höhe von 0,4 Mio. Euro bzw. 0,4 % der Jahresmieten vereinbart.

Im Rahmen der Verhandlungen konnte in den meisten Fällen eine Verlängerung des jeweiligen Mietvertrags vereinbart werden. Die nach Mieterlösen gewichtete durchschnittliche Laufzeit der betroffenen Verträge konnte hierbei um rd. 24 Monate verlängert werden. Dabei beläuft sich das aus den Vertragsverlängerungen resultierende Mietvolumen auf rd. 10,4 Mio. Euro.

Die Stabilität der Mieterstruktur der HAMBORNER spiegelt sich ebenfalls in der bislang sehr geringen Anzahl an Mieterinsolvenzen wider. So haben zuletzt lediglich drei kleinere Mieter einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt. Das damit verbundene Mietvolumen liegt bei rd. 180.000 Euro bzw. 0,2 % der Jahresgesamtmieten.

Insofern hat sich das HAMBORNER-Portfolio gerade auch in diesen wirtschaftlich schwierigen Zeiten bislang als vergleichsweise robust und krisenresistent erwiesen.

Die Finanz- und Liquiditätssituation der Gesellschaft ist ebenfalls komfortabel.

Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener, noch nicht abgerufener Darlehen lag die Summe der Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft zum Ende des ersten Halbjahrs 2020 bei rund 763 Mio. Euro. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungsverträge belief sich dabei auf 5,2 Jahre. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten verringerten sich im Vergleich zum Jahresende 2019 geringfügig auf 1,93 %.

Hinsichtlich der bis Ende 2021 für eine Refinanzierung anstehenden Immobilienkredite wurden bereits frühzeitig entsprechende Anschlussverträge abgeschlossen, sodass diesbezüglich kein weiterer Refinanzierungsbedarf besteht.

Die durchschnittlichen Zinssätze der Anschlussfinanzierungen belaufen sich auf 1,8 % für das Jahr 2020 bzw. 1,1 % für das Jahr 2021.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

kommen wir nun zum Ausblick.

Unter Berücksichtigung der soliden Kapital- und Liquiditätsausstattung sowie der positiven Geschäftsentwicklung in den vergangenen Monaten, haben wir zwischenzeitlich eine aktualisierte Prognose für das laufende Geschäftsjahr abgegeben.

Demnach werden die Miet- und Pächterlöse nach derzeitigen Erwartungen zwischen 87 Mio. Euro und 88 Mio. Euro liegen. Die Funds from Operations werden sich voraussichtlich nahezu auf dem hohen Niveau des vergangenen Jahres zwischen 52 Mio. Euro und 54 Mio. Euro bewegen. Unter

der Annahme einer unveränderten Aktienanzahl geht der Vorstand von einem Rückgang des NAV je Aktie im einstelligen Prozentbereich aus. Ursächlich für den Rückgang sind voraussichtliche Verkehrswertveränderungen innerhalb des Bestandsportfolios.

Unsere Annahmen stehen dabei unter dem Vorbehalt, dass es weder zu einer signifikanten Verschärfung von Corona-bedingten Restriktionen noch zu gegenwärtig nicht absehbaren wesentlichen Insolvenzen auf Mieterseite kommt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben mögliche Effekte aus weiteren An- oder Verkäufen im restlichen Jahresverlauf.

Meine Damen und Herren,

lassen Sie mich nachfolgend kurz auf unsere Positionierung am Kapitalmarkt eingehen.

Auch die HAMBORNER-Aktie konnte sich den Turbulenzen an den Aktienmärkten infolge der Corona-Pandemie nicht entziehen und entwickelte sich im ersten Halbjahr 2020 entsprechend volatiler. Nachdem der Kurs zum Jahresende 2019 bei 9,76 Euro lag stieg die Aktie bis Mitte Februar 2020 auf ein zwischenzeitliches Jahreshoch von 10,58 Euro. In den darauffolgenden Handelswochen fiel die Aktie dem allgemeinen Markttrend folgend deutlich ab und markierte Mitte März ihren Jahrestiefststand bei 7,33 Euro.

Im zweiten Quartal konnte die Aktie an die positive Entwicklung an den Märkten anknüpfen und bereits einen Teil der Verluste aufholen. Am gestrigen Handelstag lag der Schlusskurs bei 8,99 Euro und damit um rd. 8 % unter dem Niveau zum Jahresende 2019. Der Abschlag zum Nettovermögenswert vom 30. Juni 2020 betrug damit rd. 20 %.

Unsere Aktionärsstruktur hat sich im vergangenen Jahr nur geringfügig verändert. Die RAG STIFTUNG ist nach wie vor größter Einzelaktionär mit ca. 9,8 % direkt gehaltener Aktien. Die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, eine Tochtergesellschaft der Stiftung, hält 2,67 %. Damit beträgt der Gesamtanteil der RAG unverändert 12,45 %.

Insgesamt befinden sich nach wie vor rund ein Drittel der Anteile im Besitz von Privataktionären. Etwa 25 % unserer Aktien werden von inländischen institutionellen Investoren gehalten, knapp 30 % von ausländischen Institutionellen. Damit verfügt die HAMBORNER auch weiterhin über eine ausgewogene Aktionärsstruktur.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

nun möchte ich – wie angekündigt – den Blick in die Zukunft richten und Ihnen nachfolgend die wesentlichen Elemente unserer angepassten Unternehmensstrategie darlegen.

Wir haben dieses besondere Geschäftsjahr ebenfalls genutzt, um unsere Unternehmensstrategie in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat zu überarbeiten und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen weiter zu entwickeln. Dabei haben wir das klare Ziel verfolgt, auf den vorhandenen Stärken der Gesellschaft aufzubauen und um weiteres Potential für künftiges wertschaffendes Wachstum zu ergänzen.

Zunächst zu einem der wichtigsten Elemente – der Portfoliostruktur:

Wir beabsichtigen, weiterhin an dem etablierten „Zwei-Säulen-Modell“ der HAMBORNER festzuhalten und sowohl in Einzelhandels- als auch in Büroimmobilien zu investieren.

Unser adjustierter Portfolioansatz sieht jedoch vor, unser Investitionsprofil hinsichtlich einiger Elemente anzupassen. Auf der Grundlage des bestehenden stabilen Kernportfolios, welches in beiden Assetklassen weiter ausgebaut werden soll, beabsichtigen wir, künftig ebenfalls in ausgewählte Immobilien zu investieren, welche ein zusätzliches Wertsteigerungspotential bieten.

Dabei wird es sich insbesondere um Objekte handeln, welche durch größere Vermietungs-, Modernisierungs- oder Repositionierungsanforderungen gekennzeichnet sind.

Wir sind überzeugt, auf Basis der fachlichen und marktseitigen Expertise innerhalb unseres Teams entsprechende Potentiale identifizieren und heben zu können. Das angestrebte Ergebnis ist die Generierung zusätzlicher attraktiver Renditen aus den jeweiligen Investitionen auf Objektebene.

Um den stabilen Charakter des Gesamtportfolios zu erhalten, haben wir für diese als ‚Manage to Core‘ klassifizierten Immobilien eine Zielquote von 10-20 % des Gesamtportfoliovolumens festgelegt. Der Aufbau dieses Portfolioteils soll sukzessive und abhängig von entsprechenden Investitionsebenen erfolgen.

Auch in unserem aktuellen Bestandsportfolio wollen wir bestehende Wertsteigerungspotentiale künftig noch konsequenter identifizieren und durch gezielte Maßnahmen heben.

Im Hinblick auf die Struktur unseres Einzelhandelsportfolios beabsichtigen wir, uns künftig noch stärker auf lebensmittelgeankerte bzw. auf die Nahversorgung ausgerichtete Objekte zu fokussieren, welche – nicht zuletzt im aktuellen krisenhaften Umfeld – die Basis für unsere stabilen, langfristig planbaren Cashflows bilden.

Gleichzeitig beabsichtigen wir, uns sukzessive von unseren Objekten in Innenstadtlagen zu trennen.

Auch in Bezug auf die regionale Verteilung unseres Portfolios werden wir uns in Zukunft noch etwas breiter aufstellen. Anstelle eines auf einzelne Zielstädte konzentrierten Ansatzes, beabsichtigen wir, unseren Fokus verstärkt auf die deutschen Metropolregionen zu richten.

Diese tragen einen wesentlichen Anteil zum nationalen Bruttoinlandsprodukt bei und zeichnen sich durch eine sehr gute öffentliche und private Infrastruktur aus. Sie umfassen nicht nur größere Städte und Ballungszentren, sondern auch Teile des vielfach prosperierenden Umlandes, welche gerade auch im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ebenso attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten.

Im Rahmen der Erweiterung unseres Büroportfolios werden wir uns gleichwohl auch weiterhin vorwiegend auf etablierte Bürolagen innerhalb der wichtigen Kernstädte der Metropolregionen sowie ausgewählte weitere Standorte konzentrieren.

Bereits heute befinden sich rund 70 % des Immobilienvermögens der HAMBORNER innerhalb der Metropolregionen. Die Erweiterung des regionalen Fokus bietet uns bei der Objektauswahl zusätzliche Flexibilität im Rahmen der Fortsetzung des Wachstumskurses der Gesellschaft.

Kommen wir nun zu einem weiteren wichtigen Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, der adjustierten Dividendenstrategie.

Im Rahmen der Formulierung zukünftiger Dividendenempfehlungen beabsichtigen wir, die Gesamterträge unserer Aktionäre zu berücksichtigen und einen sogenannten „Total-Return-Ansatz“ zu verfolgen.

Künftig werden wir daher unseren Fokus nicht ausschließlich auf das operative Ergebnis (FFO), sondern auch auf die Entwicklung des Nettovermögenswerts legen, welcher durch gezielte zusätzliche Investitionen positiv beeinflusst werden soll.

Bei der Bemessung der jährlichen Ausschüttungen werden wir uns dabei künftig noch stärker an der jeweils aktuellen Unternehmenssituation sowie dem Marktumfeld orientieren. Dabei beabsichtigen wir, auch künftig attraktive Ausschüttungen zu leisten.

Lassen Sie mich bitte zum Abschluss dieses Teils meiner Präsentation noch einen übergeordneten Aspekt ergänzen: Nicht zuletzt aufgrund der weiterhin fundamentalen, weitgehend krisenunabhängigen, Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes für in- und ausländische Investoren wird sich die HAMBORNER auch in den kommenden Jahren einem intensiven Wettbewerb zu stellen haben. Vor diesem Hintergrund haben die vorgestellten strategischen Maßnahmen maßgeblich zum Ziel, die Gesellschaft unter Beibehalt der bestehenden Portfolioqualität noch wertschaffender und flexibler wachsen zu lassen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

wie Sie der heutigen Tagesordnung entnehmen können schlagen Ihnen Vorstand und Aufsichtsrat unter dem TOP 7 die Umstellung der aktuell auf den Inhaber lautenden Aktien auf Namensaktien vor.

Die Umstellung schafft eine deutlich höhere Transparenz hinsichtlich der jeweils aktuellen Aktionärsstruktur und ermöglicht der Gesellschaft zukünftig eine noch zielgerichtetere Kommunikation mit ihren Aktionären.

Im Falle Ihrer Zustimmung wird die Satzung der Gesellschaft hinsichtlich einiger Formulierungen geringfügig angepasst. Die geplante Umstellung soll voraussichtlich zum Ende des vierten Quartals 2020, jedoch spätestens im ersten Quartal 2021 stattfinden.

Des Weiteren schlagen wir Ihnen unter dem TOP 8 vor, eine weitere Satzungsänderung zu beschließen.

Bei dem Änderungsvorschlag handelt es sich um eine formelle Bereinigung sowie eine allgemeine Modernisierung unserer Satzung. Eine klar definierte und gut strukturierte Satzung ist die

wesentliche Grundlage für die Handlungsfähigkeit des Vorstands und Aufsichtsrats der Gesellschaft.

Die Neufassung der Satzung soll insbesondere die Geschäftstätigkeit und die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrats erleichtern. Die Einberufung von Sitzungen sowie Abstimmungen über zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle sollen künftig auch mittels moderner Kommunikationsmittel möglich sein.

Im Hinblick auf die weiteren Einzelheiten der vorgeschlagenen Satzungsänderung darf ich auf die Ihnen vorliegende Tagesordnung verweisen.

Meine Damen und Herren,

damit komme ich zum Ende meiner Ausführungen.

Ich hoffe, ich konnte Sie davon überzeugen, dass sich HAMBORNER weiter positiv entwickelt hat und wir – allen Widrigkeiten zum Trotz – unseren Wachstumskurs konsequent fortgesetzt haben.

Ungeachtet des derzeitigen krisenhaften Umfeldes ist die Gesellschaft weiterhin sehr gut aufgestellt, verfügt über ein hochwertiges Immobilienportfolio sowie eine solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur. Meines Erachtens gerade in dieser nicht nur von der aktuellen Pandemie, sondern auch von nachhaltigen Transformationsprozessen geprägten Zeit wichtige Voraussetzungen für eine weiterhin erfolgreiche Entwicklung der HAMBORNER. Insofern blicken wir auch weiterhin optimistisch in die Zukunft und würden uns sehr freuen, wenn Sie uns auch künftig als Aktionäre die Treue halten.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine sehr verehrten Damen und Herren,

bevor wir nun mit der Behandlung der Tagesordnung der heutigen Hauptversammlung fortfahren, erlauben Sie mir, einige persönliche Worte an die Vorsitzende unseres Aufsichtsrats zu richten.

Liebe Frau Schomberg,

seit nunmehr fast zehn Jahren sind Sie als Mitglied im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft tätig – seit über zwei Jahren in der Funktion als Vorsitzende dieses Gremiums. Heute leiten Sie zum letzten Mal die Hauptversammlung unserer Gesellschaft und ich möchte die Gelegenheit nutzen, mit Ihnen gemeinsam einen kurzen Blick auf Ihre Zeit bei der HAMBORNER REIT AG zu werfen.

Zum Zeitpunkt Ihrer erstmaligen Bestellung im Mai 2011 hatte die HAMBORNER jüngst ihre Umwandlung in einen REIT abgeschlossen und den Sprung in den SDAX vollzogen. In den Folgejahren galt es insbesondere, ein noch vergleichsweise unbekanntes Unternehmen am Kapitalmarkt zu etablieren und auf seinem eingeschlagenen Wachstumskurs zu begleiten.

Die HAMBORNER verfügte bei Ihrem Amtsantritt über ein Portfolio von 72 Immobilien mit einem Gesamtwert von rd. 435 Mio. Euro. Seither haben Sie in Ihrer Aufsichtsratsstätigkeit 44 Akquisitionen mit einem Investitionsvolumen von über 1 Mrd. Euro sowie eine Steigerung der operativen Erträge um mehr als das Dreifache aktiv begleitet. Im Rahmen der damit verbundenen – vielfach intensiven – fachlichen Diskussionen profitierten Vorstand und Aufsichtsrat dabei immer wieder von Ihrer weitreichenden Erfahrung und stringenten Argumentation.

Sicherlich nicht zuletzt aufgrund Ihrer langjährigen Führungserfahrung und Immobilienexpertise, welche Sie sich im Laufe Ihrer beeindruckenden beruflichen Laufbahn aneignen konnten, wurden Sie bereits mit Beginn Ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat in den Präsidial- und Nominierungsausschuss gewählt. Im Jahr 2015 folgte die Wahl zur stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates und im Jahr 2018 – nach Ausscheiden des Ehrenvorsitzenden Herrn Dr. John von Freyend – die Wahl zur Vorsitzenden des Gremiums.

Während dieser Jahre erlebte der Vorstand die Zusammenarbeit mit Ihnen ausnahmslos als sehr professionell und vertrauensvoll. Im Rahmen Ihres hohen persönlichen Engagements waren Sie dabei für meine Kollegen und mich immer erreichbar und standen mit Rat und Tat zur Seite. In diesem Zusammenhang erlaube ich mir die wertschätzende Haltung hervorzuheben, welche Sie Ihren Gesprächspartnern stets entgegenbringen. Auf dieser Basis gelang Ihnen auf hervorragende Weise die anspruchsvolle Kombination aus sachgerechter Kontrolle und Beratung des Vorstandes.

Liebe Frau Schomberg,

Sie haben die HAMBORNER geprägt. Und nicht zuletzt – gemeinsam mit den amtierenden Aufsichtsratsmitgliedern – in Ihrer Zeit als Aufsichtsratsvorsitzende an verschiedenen Stellen wichtige Weichen für die weitere Entwicklung der Gesellschaft mitgestellt. Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Nachfolgeplanung innerhalb des Vorstandes haben Sie dabei auch mir das Vertrauen geschenkt, gemeinsam mit Herrn Schmitz und unseren Mitarbeitern, den Wachstumskurs der Gesellschaft erfolgreich fortzuführen. Auch hierfür darf ich mich an dieser Stelle nochmals persönlich bei Ihnen bedanken.

Auch wenn wir selbstverständlich Ihre Beweggründe respektieren, bedauern wir Ihr Ausscheiden sehr. Es ist mir daher ein besonderes Anliegen, mich im Namen des Vorstandes und aller Mitarbeiter sehr herzlich für Ihr langjähriges Engagement und Ihre Loyalität gegenüber der HAMBORNER zu bedanken. Wir wünschen Ihnen für Ihre Zukunft alles erdenklich Gute!

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!