



hamborner
REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



Unternehmenspräsentation

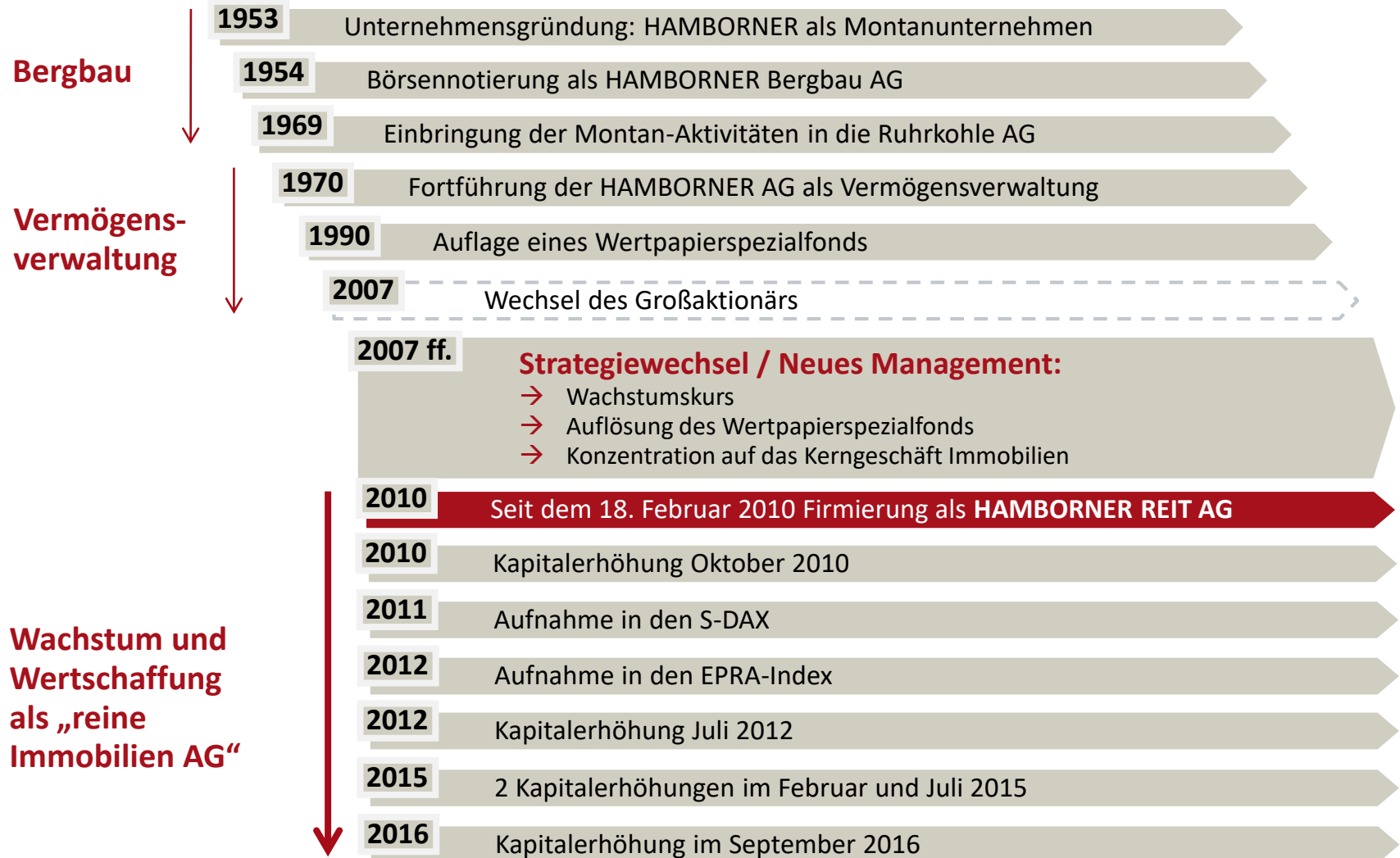
Vorläufige Geschäftszahlen 2019

Februar 2020

1	Historie / Kapitalmarkt
2	Portfolio-Management
3	Asset-Management
4	Geschäftszahlen / Finanzsituation

Historie / Kapitalmarkt

Historische Entwicklung der Gesellschaft



Historie / Kapitalmarkt

[R]eal [E]state [I]nvestment [T]rust - REIT

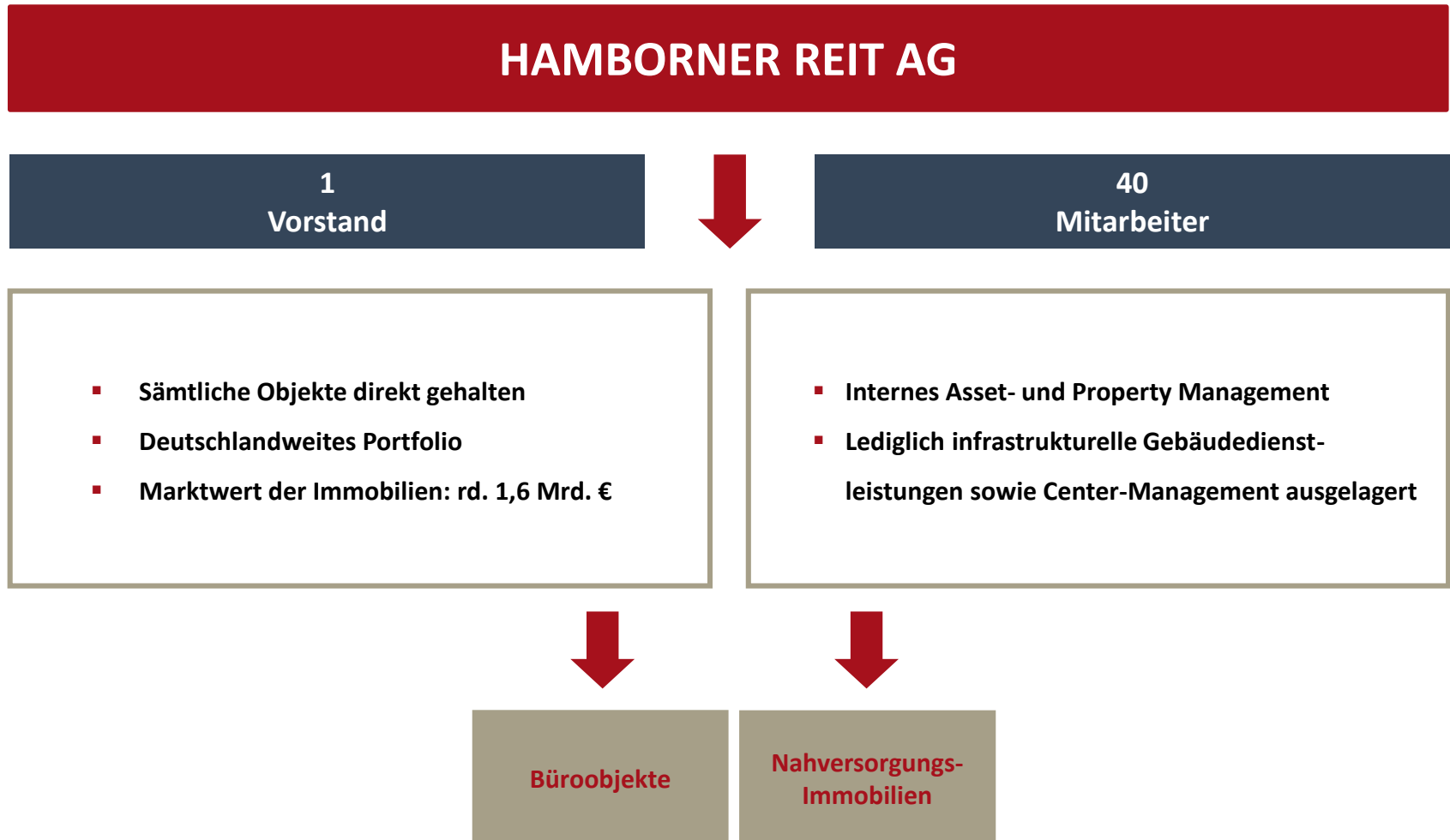
Wesentliche Voraussetzungen für einen REIT

- Börsennotierung
- > 15% Streubesitz
- < 10% direkt gehaltene Anteile je Aktionär
- > 75% des Vermögens in Immobilien investiert,
- > 75% der Erträge aus Immobilienbewirtschaftung
- > 45% Eigenkapitaldeckungsgrad („REIT-EK-Quote“)
- > 90% Ausschüttung des HGB-Jahresüberschusses

Vorteile für Gesellschaft bzw. Aktionäre

- Auf Gesellschaftsebene von Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, ceteris paribus höhere Ausschüttungen möglich
- Besteuerung auf Anlegerebene
- Hohe vorgeschriebene Mindestausschüttungsquote (90% des HGB-Ergebnisses)
- Hohe Liquidität und Fungibilität der REIT-Anteile durch börsentägliche Handelbarkeit
- Hohe Transparenz- und Corporate Governance Standards durch Börsennotierung

Organisationsstruktur



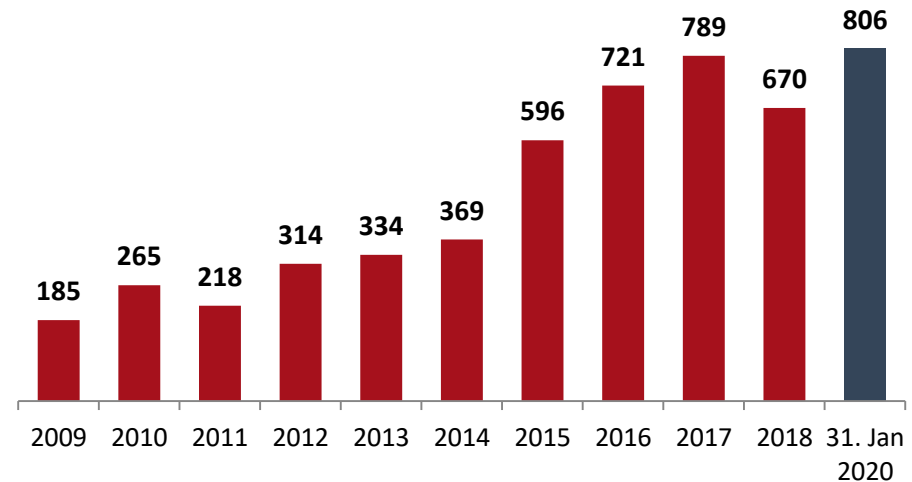
Historie / Kapitalmarkt

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

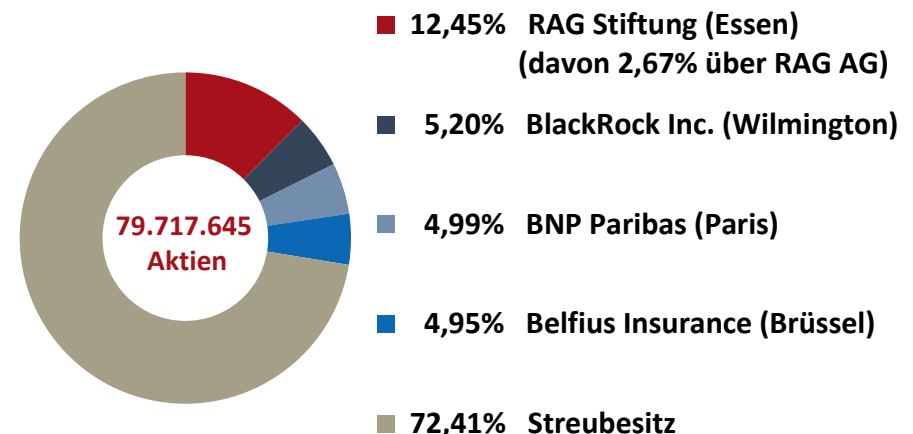
Überblick

- **2007:** Start der strategischen Neuausrichtung
- **2010:** Erlangung des REIT-Status und Änderung des Firmennamens in HAMBORNER REIT AG
- **Oktober 2010:** Erfolgreiche Kapitalerhöhung - Nettoemissionserlös von rd. 76 Mio. €.
- **Februar 2011:** Umplatzierung von rd. 89 Mio. Anteilen der HSH Real Estate
- **März 2011:** Aufnahme in den SDAX
- **März 2012:** Aufnahme in den EPRA-Index
- **Juli 2012:** Erfolgreiche Kapitalerhöhung - Platzierung von 11.737.333 neuen Aktien zum Preis von 6,50 €, Nettoemissionserlös von rd. 71,4 Mio. €
- **Februar 2015:** Erfolgreiche Kapitalerhöhung - Platzierung von 4.549.332 neuen Aktien, Bruttoemissionserlös von rd. 40,9 Mio. €, RAG-Stiftung neuer Ankeraktionär
- **Juli 2015:** Kapitalerhöhung - Platzierung von 11.959.948 neuen Aktien, Bruttoemissionserlös von rd. € 101,6 Mio. €
- **September 2016:** Erfolgreiche Kapitalerhöhung - Platzierung von 17.715.032 neuen Aktien, Bruttoemissionserlös von rd. 166,5 Mio. €
- **Mai 2018:** Neue Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen

Marktkapitalisierung (Mio. €)



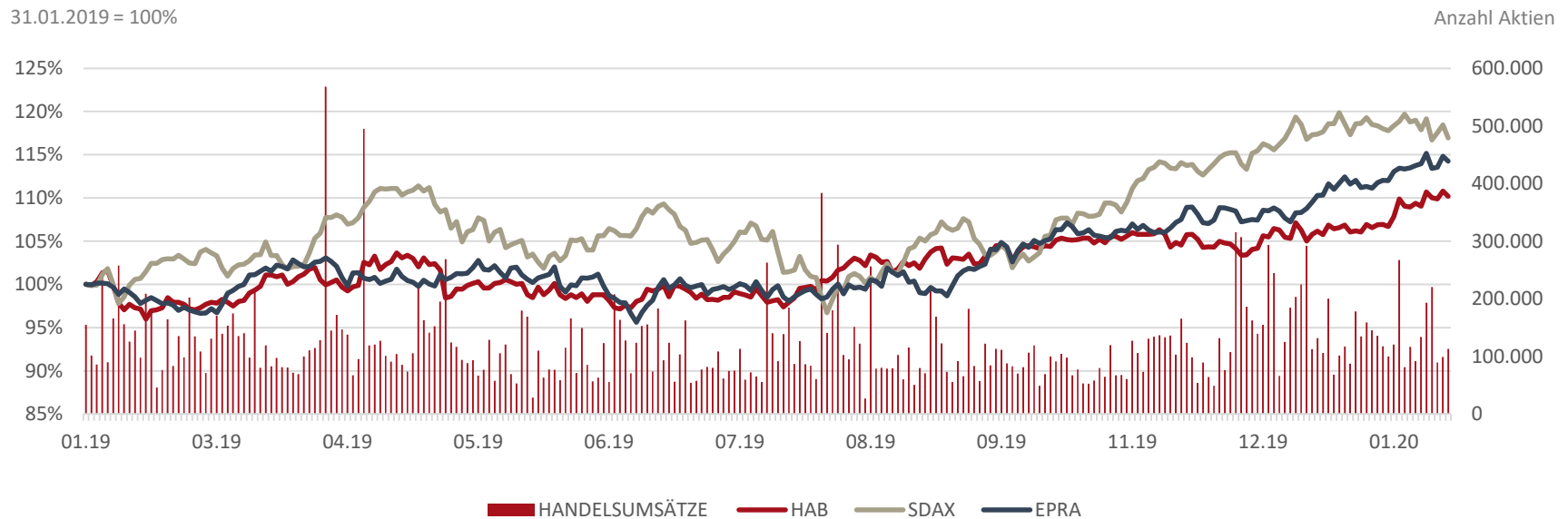
Aktionärsstruktur



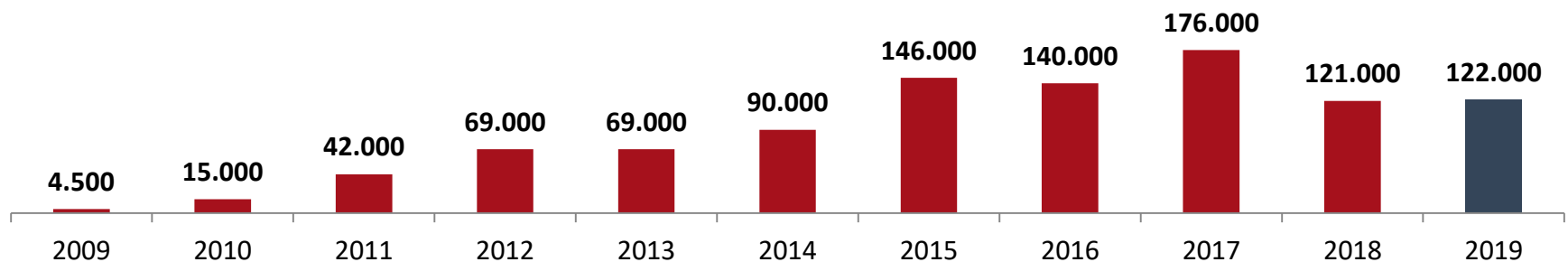
Historie / Kapitalmarkt

Entwicklung der HAMBORNER Aktie

Aktienkurs- und Umsatzentwicklung (1 Jahr)



Durchschnittlicher Umsatz pro Tag (Anzahl der Aktien)



1	Historie / Kapitalmarkt
2	Portfolio-Management
3	Asset-Management
4	Geschäftszahlen / Finanzsituation

Portfolio-Management

Akquisitionsstrategie

Akquisitionsstrategie

- Regionale Diversifikation in wachstumsstarke Regionen in West-, Süd- und Südwest-Deutschland
- Fokus auf Städte mit positiver demografischer Entwicklung, wachsender Kaufkraft, hoher Zentralität und positiven Zukunftsperspektiven (→ TOP 50-Städte)
- Akquisitionen ab 10 Mio. €
- Off-market Deals bevorzugt

Ankaufsprofil

Fokus auf strategiekonforme Qualitätsimmobilien an guten Standorten in folgenden Assetklassen:

Büroimmobilien

Moderne Büroobjekte ab Baujahr 2010 oder kernsaniert an etablierten Bürostandorten deutscher Großstädte mit einem Einzugsgebiet von mehr als 100.000 Einwohnern

Nahversorgungsimmobilien

Großflächige Einzelhandelsobjekte, Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Baumärkte und Geschäftshäuser in zentralen Innenstadtlagen, Stadtteilzentren oder stark frequentierten Stadtrandlagen, bundesweit an Standorten mit einem Einzugsgebiet von mehr als 60.000 Einwohnern

- **Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio mit klarer Renditeorientierung**
- **Wertschaffung durch kontinuierlichen Ausbau des Portfolios, Nutzung von Skaleneffekten und aktives Asset-Management**

Portfolio-Management

Akquisitionsstrategie | TOP 50 Städte in Deutschland



Hohe Attraktivität hinsichtlich

- Demografischer Entwicklung
- Kaufkraft
- Zentralität
- Zukunftsaussichten

Aachen*

Aschaffenburg

Augsburg*

Bad Homburg*

Bamberg*

Bayreuth*

Berlin*

Böblingen

Bonn*

Braunschweig

Darmstadt*

Dresden*

Düsseldorf

Erlangen*

Esslingen am Neckar

Frankfurt am Main *

Freiburg im Breisgau *

Friedrichshafen

Fürth*

Göttingen

Hamburg*

Hannover

Heidelberg

Heilbronn

Ingolstadt*

Karlsruhe*

Kempten

Koblenz*

Köln*

Konstanz

Landshut

Leipzig*

Ludwigsburg

Mainz

Mannheim*

München*

Münster*

Nürnberg*

Oldenburg*

Passau*

Pforzheim

Regensburg*

Reutlingen

Sindelfingen

Stuttgart*

Tübingen*

Ulm

Wiesbaden*

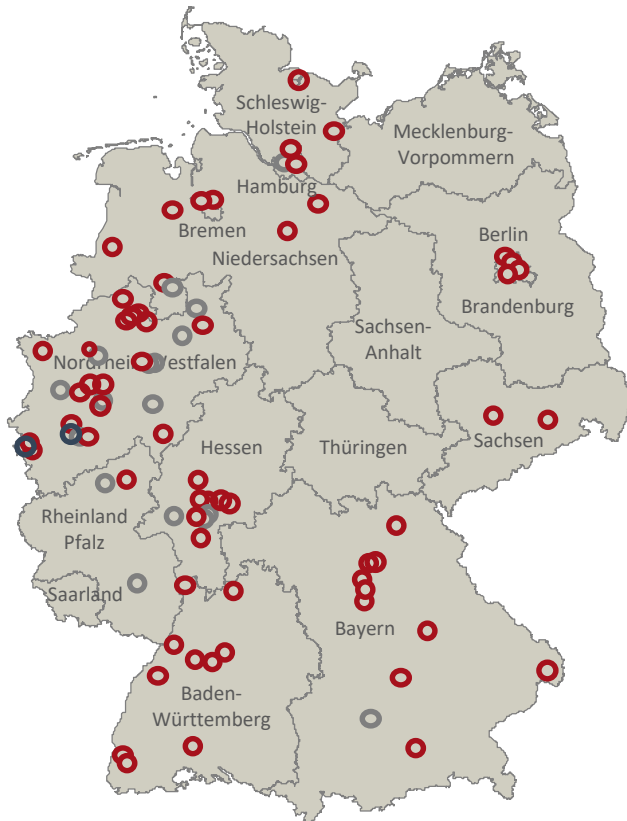
Wolfsburg

Würzburg

Portfolio-Management

Portfoliostruktur

Geographische Verteilung des Portfolios

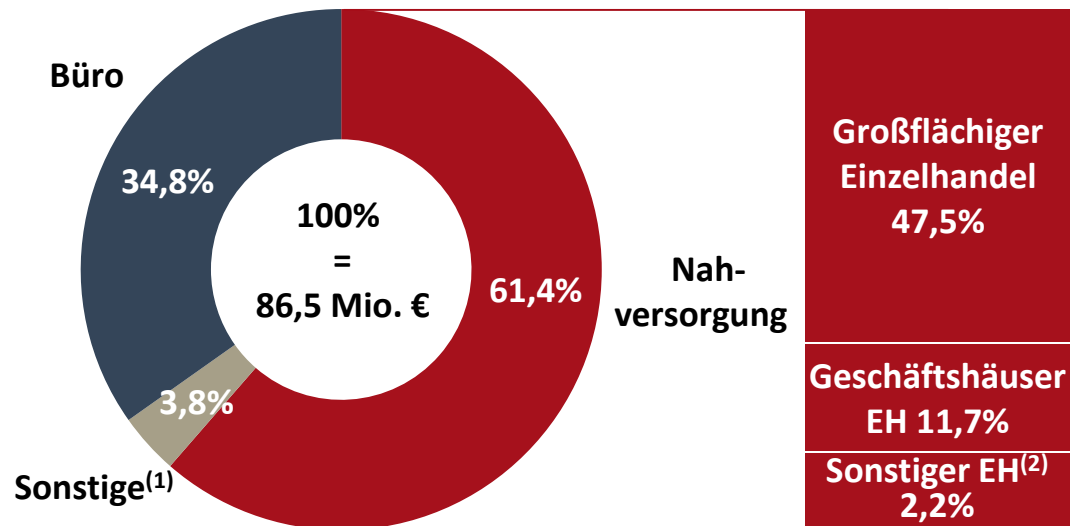


- Akquisitionen bis 2007
- Akquisitionen seit 2007
- Kaufvertrag unterzeichnet

Diversifiziertes Portfolio

- 80 Immobilien an 60 Standorten in Deutschland
- Fokus auf West-, Südwest- und Süddeutschland
- 1.614 Mio. € Verkehrswert des Immobilienportfolios

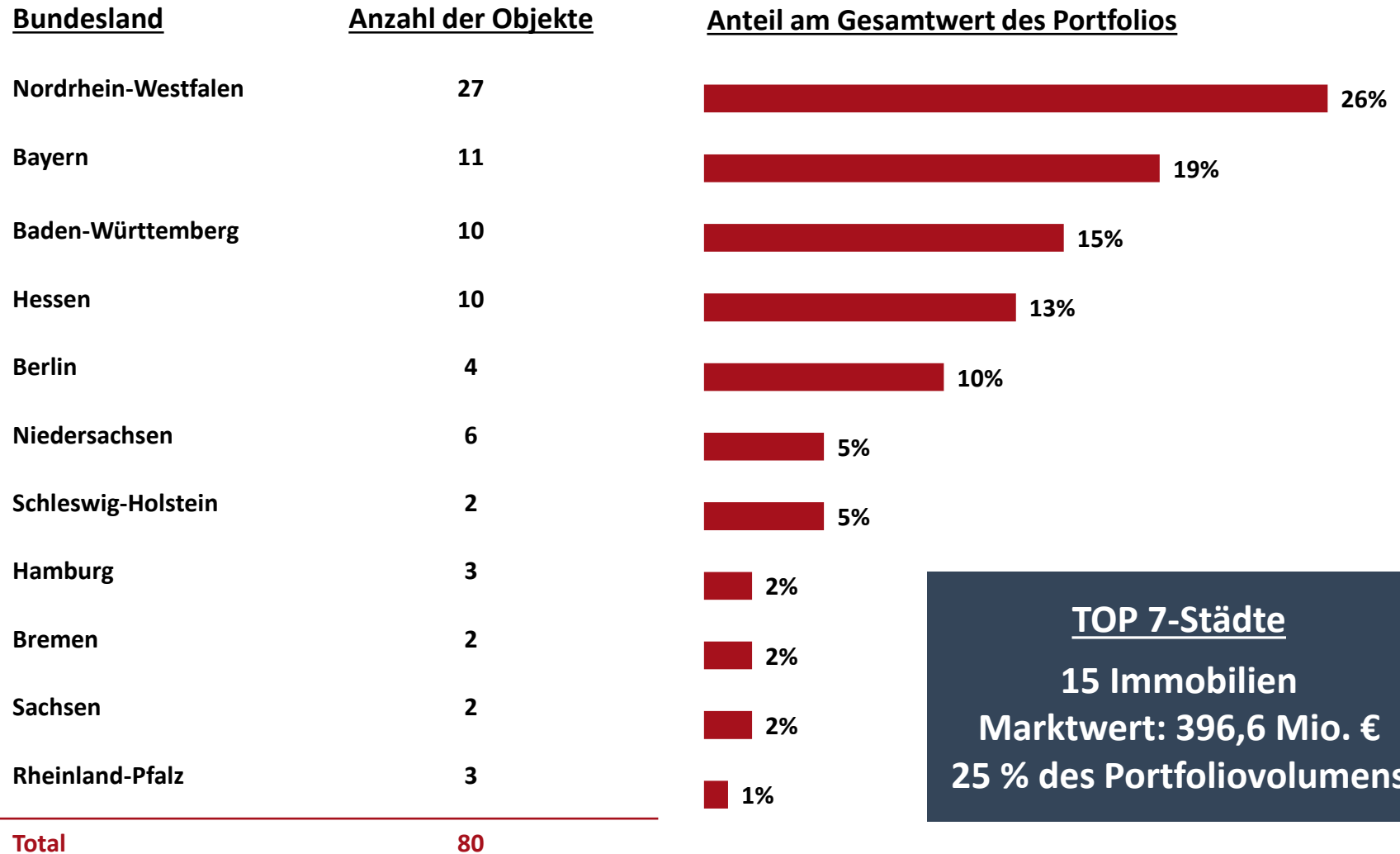
Annualisierte Mieteinnahmen nach Flächennutzung



- (1) Insb. Wohnen, Gastronomie, Fitness, Lager, Garagen/Stellplätze, Kurzzeitvermietung
 (2) Insb. kleinere Einzelhandelsflächen < 1.200 m² in gemischt genutzten Objekten

Portfolio-Management

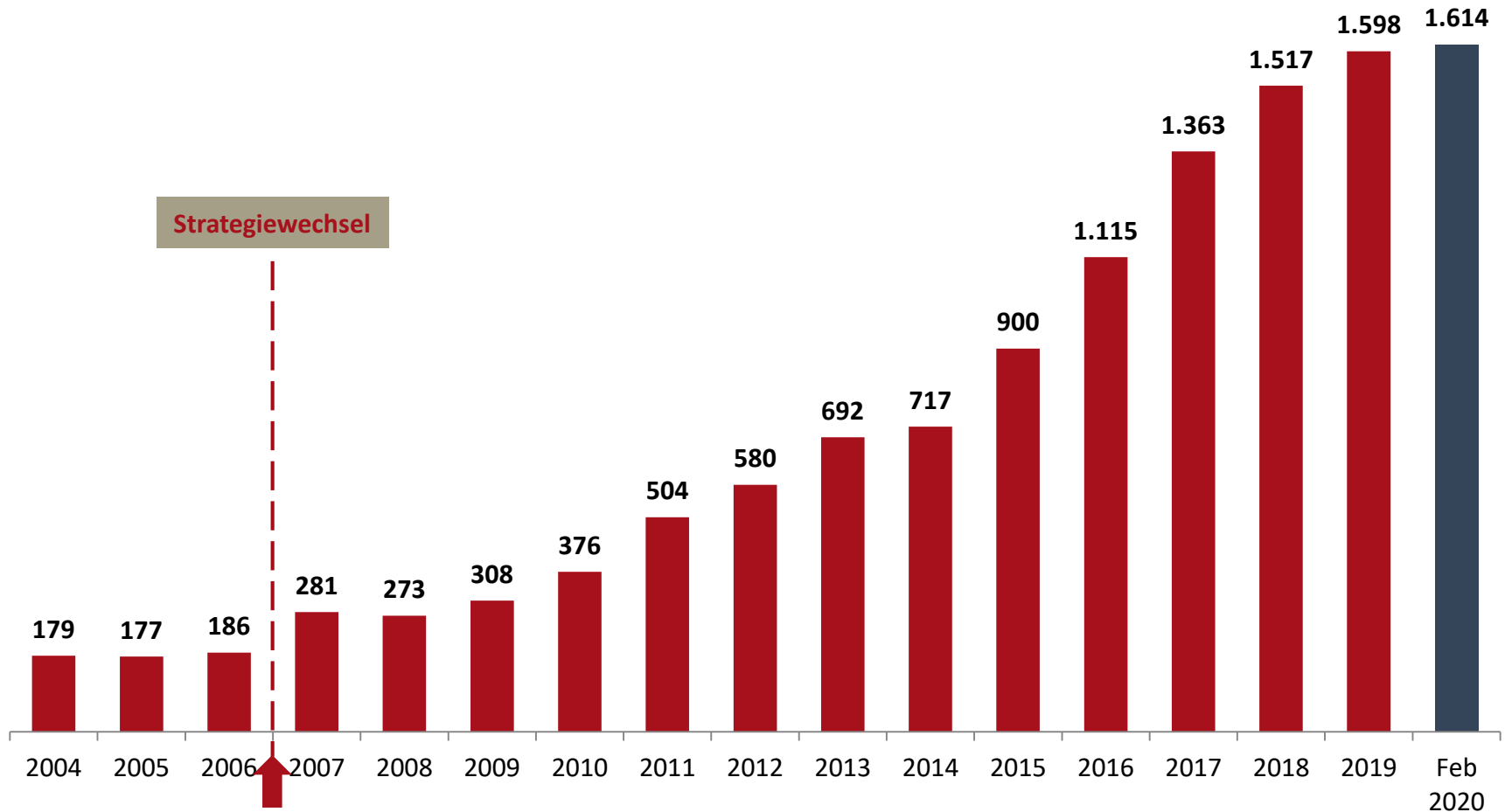
Portfolioverteilung nach Bundesländern



Portfolio-Management

Portfolioentwicklung

Wertentwicklung des HAMBORNER Portfolios (in Mio. €)

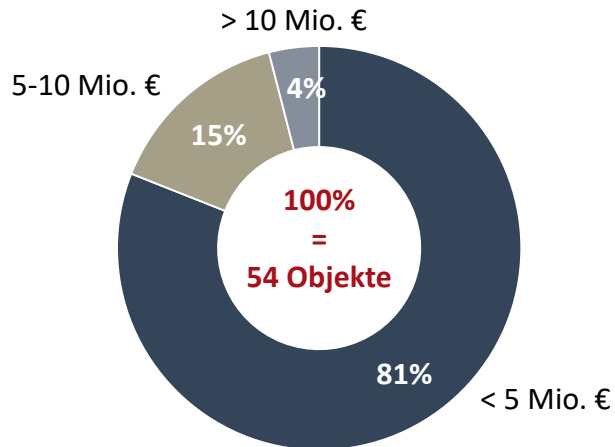


Portfolio-Management

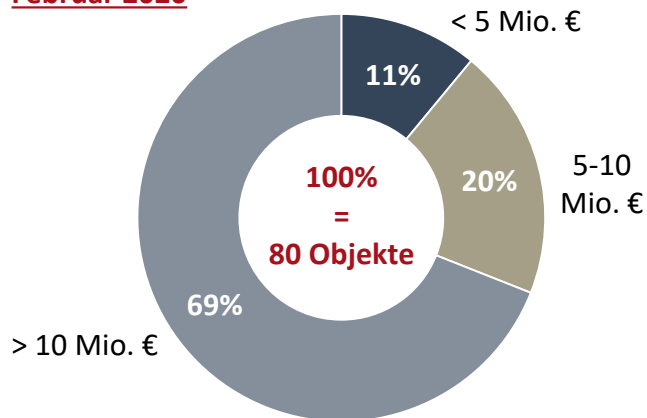
Portfoliostruktur

Portfolioverteilung nach Objektwert

Dezember 2006

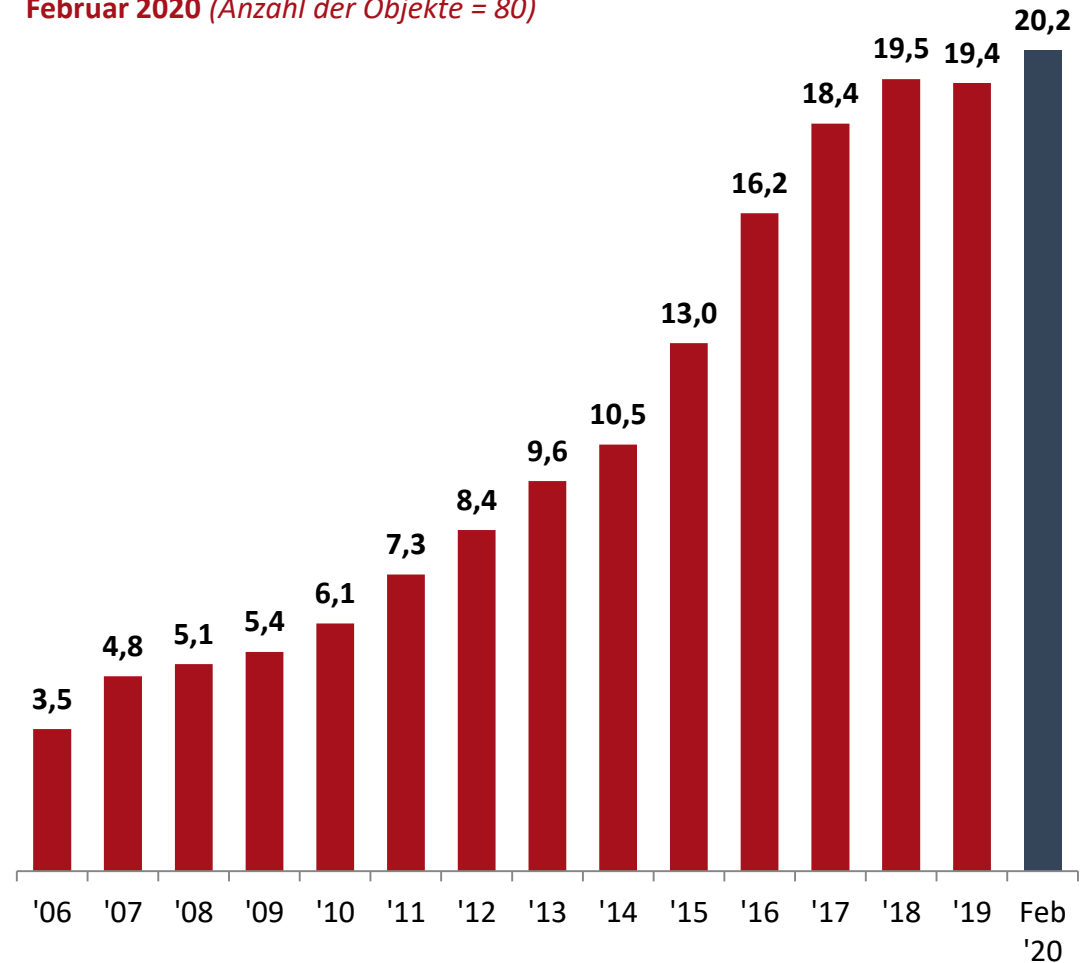


Februar 2020



Entwicklung des durchschnittlichen Objektwerts (in Mio. €)

Februar 2020 (Anzahl der Objekte = 80)



Investitionen 2019



Bamberg
Starkenfeldstraße



Lengerich
Alwin-Klein-Strasse

Assetklasse	Nahversorgung/Großflächiger Einzelhandel & Büro	Nahversorgung/Großflächiger Einzelhandel
Errichtung	2013	2019
Hauptmieter	EDEKA, Perbily, Bosch BKK, IG Metall	EDEKA, Deichmann, Takko
Mietfläche	6.160 m ²	4.600 m ²
Jährliche Mieteinnahme	0,84 Mio. €	0,73 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	7,9 Jahre ⁽¹⁾	ca. 13 Jahre ⁽¹⁾
Bruttoanfangsrendite	5,6 %	5,2 %
Kaufpreis	14,9 Mio. €	14,2 Mio. €
Besitzübergang	1. Juli 2019	31. Oktober 2019

(1) Stand bei Vertragsunterzeichnung

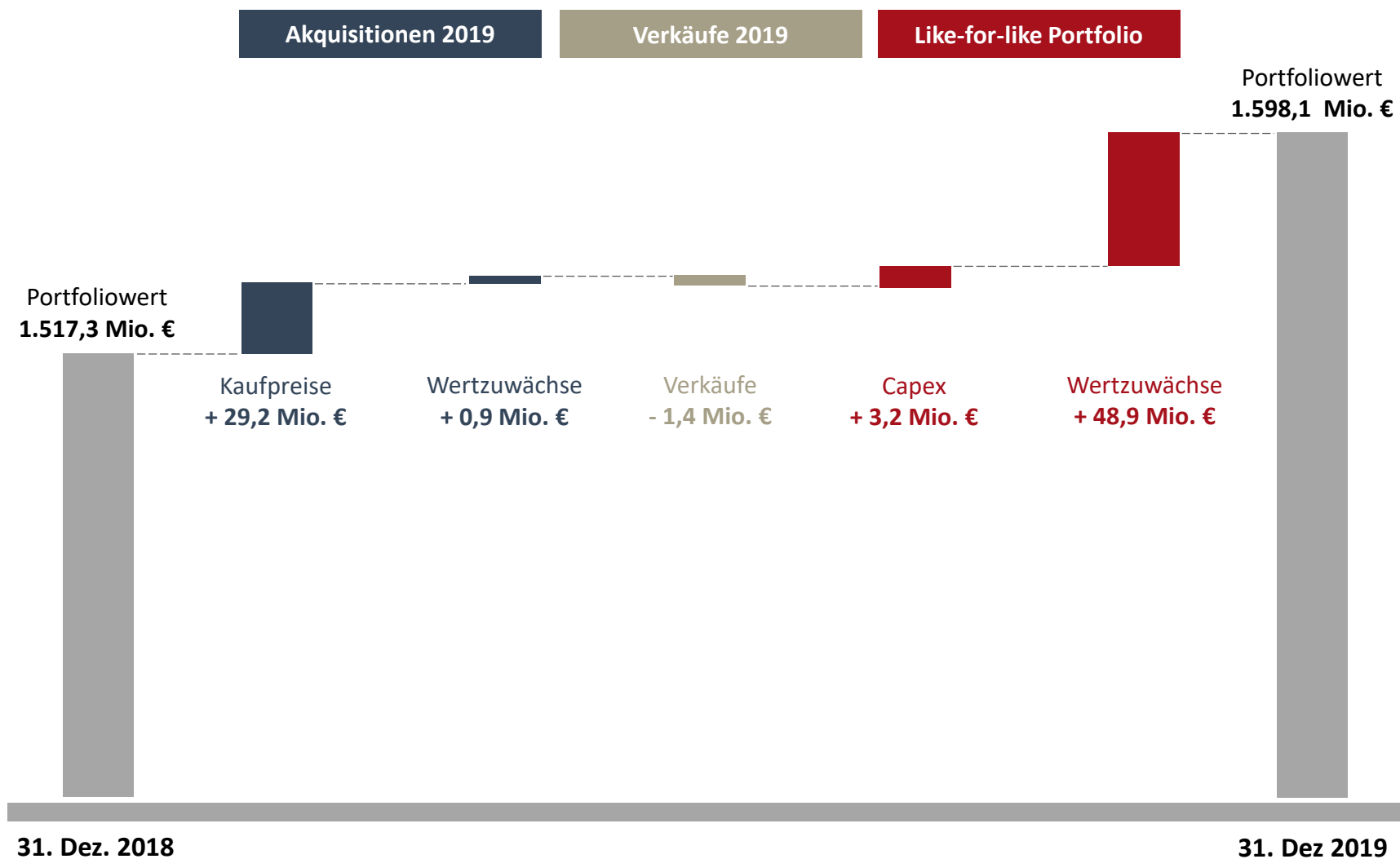
Desinvestition 2019



Leverkusen

Assetklasse:	Nahversorgung/Geschäftshaus
Verkaufspreis:	1,6 Mio. €
Verkehrswert zum 31. Dez. 2018:	1,4 Mio. €
Ergebnisbeitrag:	0,1 Mio. €
Besitzübergang:	3. September 2019

Portfolioentwicklung 2019



Besitzübergang 2020



Neu-Isenburg
Siemensstraße

Assetklasse	Büro
Errichtung	2019 (im Bau)
Hauptmieter	UBL, ...
Mietfläche	4.500 m ²
Jährliche Mieteinnahme	0,9 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	ca. 8 Jahre ⁽¹⁾
Bruttoanfangsrendite	5,4 %
Kaufpreis	16,1 Mio. €
Besitzübergang	1. Januar 2020

(1) Stand bei Vertragsunterzeichnung

Besitzübergang 2020



Bonn
Krähenhorst/Soenneckenstraße

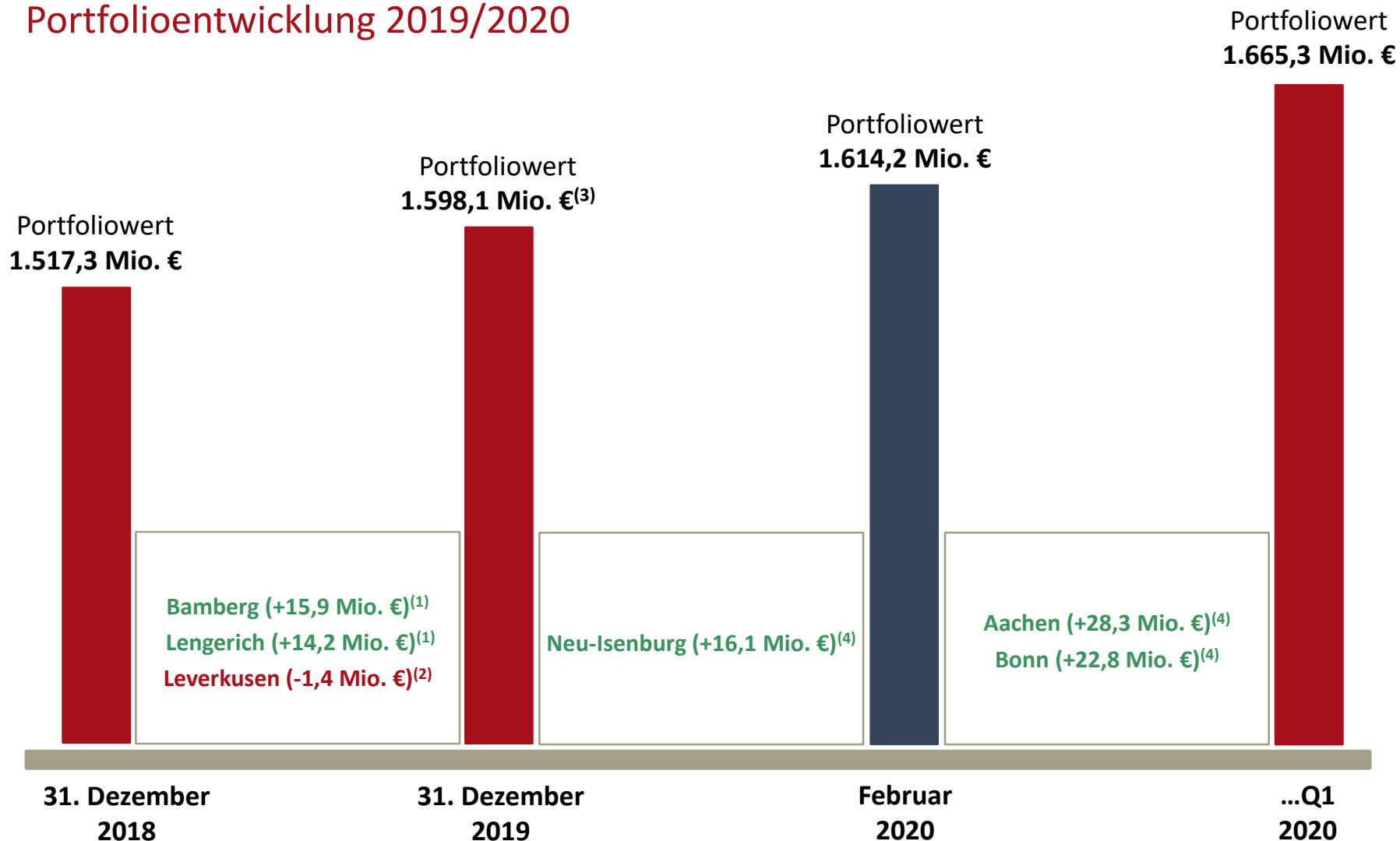


Aachen
Gut-Dämme-Straße/Grüner Weg

Assetklasse	Büro	Büro
Errichtung	2019 (im Bau)	2019 (im Bau)
Hauptmieter	Barmer, ...	Barmer, ...
Mietfläche	6.200 m ²	8.200 m ²
Jährliche Mieteinnahme	1,2 Mio. €	1,54 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	ca. 10 Jahre ⁽¹⁾	ca. 8 Jahre ⁽¹⁾
Bruttoanfangsrendite	5,3 %	5,2 %
Kaufpreis	22,8 Mio. €	28,3 Mio. €
Besitzübergang	Q1 2020e	Q1 2020e

(1) Stand bei Vertragsunterzeichnung

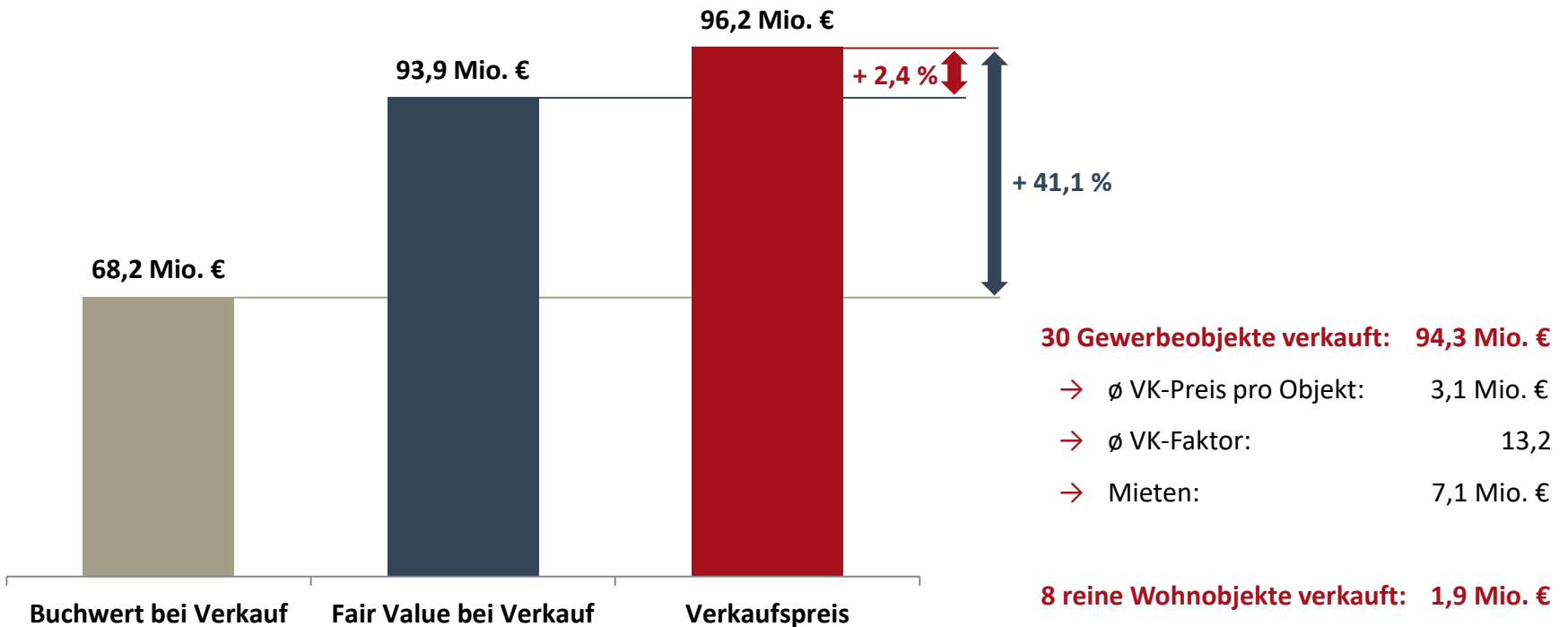
Portfolioentwicklung 2019/2020



- (1) Verkehrswert zum 31. Dezember 2019
- (2) Verkehrswert zum 31. Dezember 2018
- (3) inkl. Wertzuwächse zum 31. Dezember 2019
- (4) Vertraglich vereinbarter Kaufpreis

Portfolio-Management

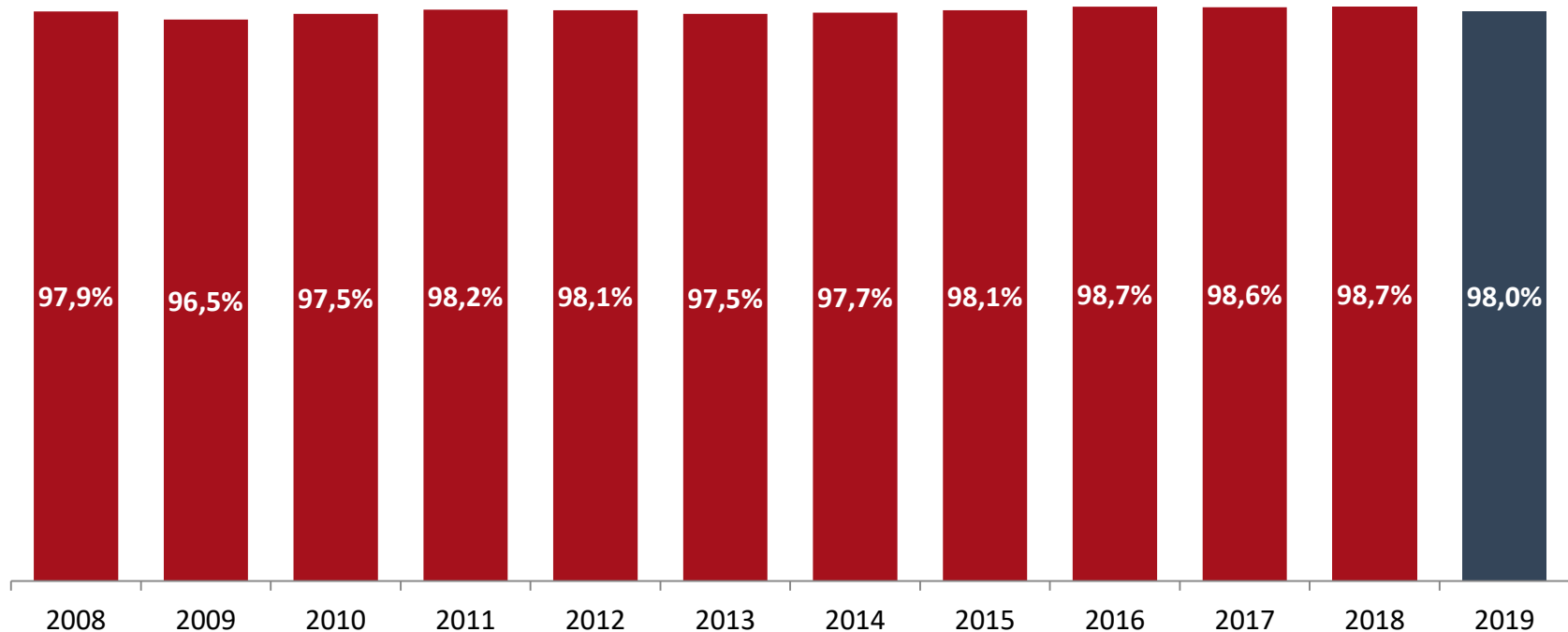
Verkäufe seit Strategiewechsel 2007



1	Historie / Kapitalmarkt
2	Portfolio-Management
3	Asset-Management
4	Geschäftszahlen / Finanzsituation

Konstant niedriger Leerstand

Entwicklung der Vermietungsquote

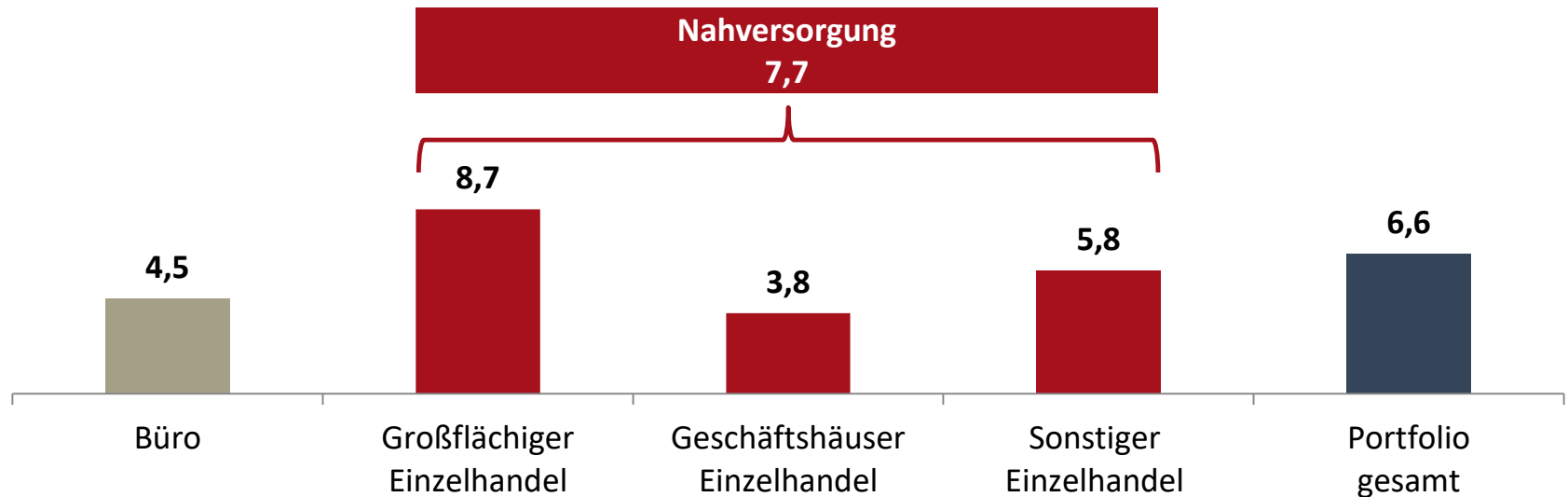


→ Leerstandsquote zum 31. Dezember 2019 (inkl. Mietgarantien): 2,0 %

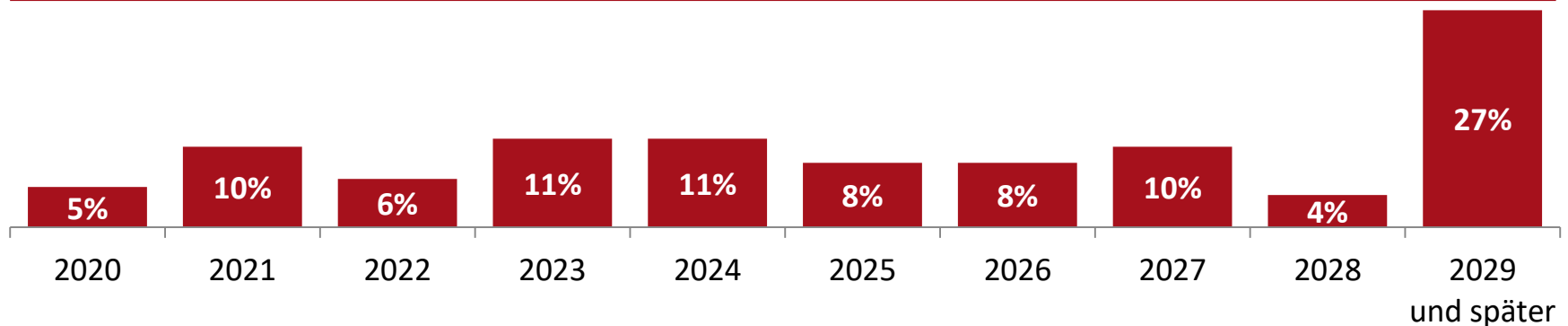
→ Leerstandsquote zum 31. Dezember 2019 (exkl. Mietgarantien): 2,1 %

Mietverträge

Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge nach Flächennutzung (in Jahren; Stand: 31. Dezember 2019)



Anteil der auslaufenden Mietverträge (in % der Mieterträge; Stand: 31. Dezember 2019)



Mieterstruktur

Top 10-Mieter (Stand: 31. Dezember 2019)

	Mieter	Branche	% annualisierte Miete*
	EDEKA Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	12,0%
	Kaufland Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	5,9%
	REWE Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	5,5%
	real,-	Lebensmittel Einzelhandel	5,4%
	OBI	Bau/Heimwerk Einzelhandel	5,0%
	Jobcenter	Bundesagentur für Arbeit	3,3%
	NetCologne	Telekommunikation	2,0%
	Globus Baumärkte	Bau/Heimwerk Einzelhandel	2,0%
	C&A	Textil Einzelhandel	1,6%
	ALDI	Lebensmittel Einzelhandel	1,6%
	Total		44,3%

1	Historie / Kapitalmarkt
2	Portfolio-Management
3	Asset-Management
4	Geschäftszahlen / Finanzsituation

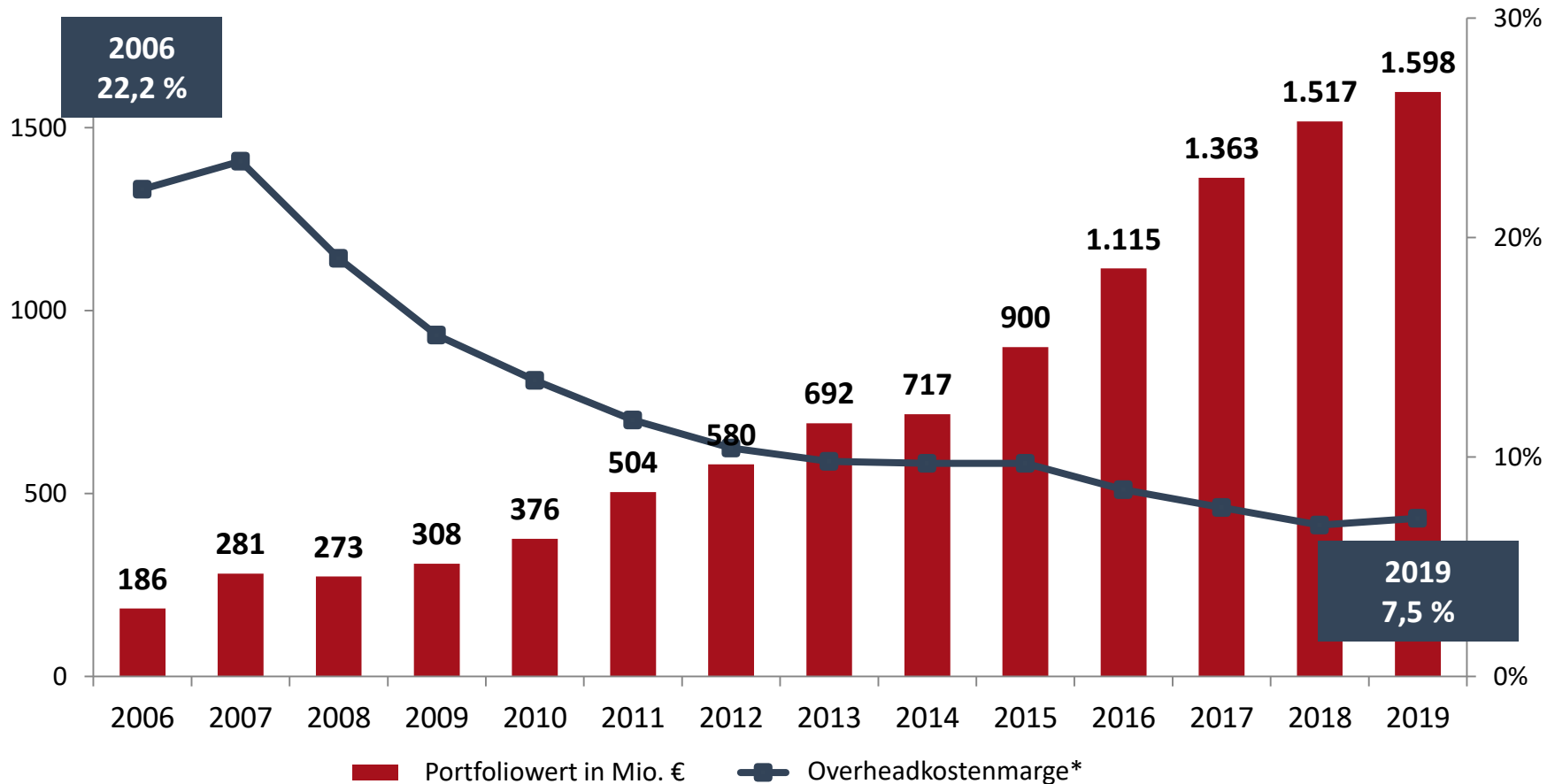
Wesentliche vorläufige Geschäftszahlen 2019

	2019	2018	Veränderung
Mieterlöse	85,2 Mio. €	83,4 Mio. €	+2,1%
Betriebsergebnis	33,3 Mio. €	32,8 Mio. €	+1,5%
Periodenergebnis	17,9 Mio. €	19,4 Mio. €	-7,8%
<i>davon Veräußerungsergebnis</i>	<i>0,1 Mio. €</i>	1,6 Mio. €	
Funds from operations (FFO)	54,3 Mio. €	52,7 Mio. €	+3,1%
Funds from operations (FFO) je Aktie	0,68 €	0,66 €	+3,1%
	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018	Veränderung
REIT Eigenkapitalquote	57,3 %	56,4 %	+0,9%-Punkte
Loan to value (LTV)	42,4 %	42,5 %	-0,1%-Punkte
Net asset value (NAV) je Aktie	11,59 €	10,79 €	+7,4%

Geschäftszahlen / Finanzsituation

Nutzung von Skaleneffekten

Portfoliowert und Overheadkostenmarge*

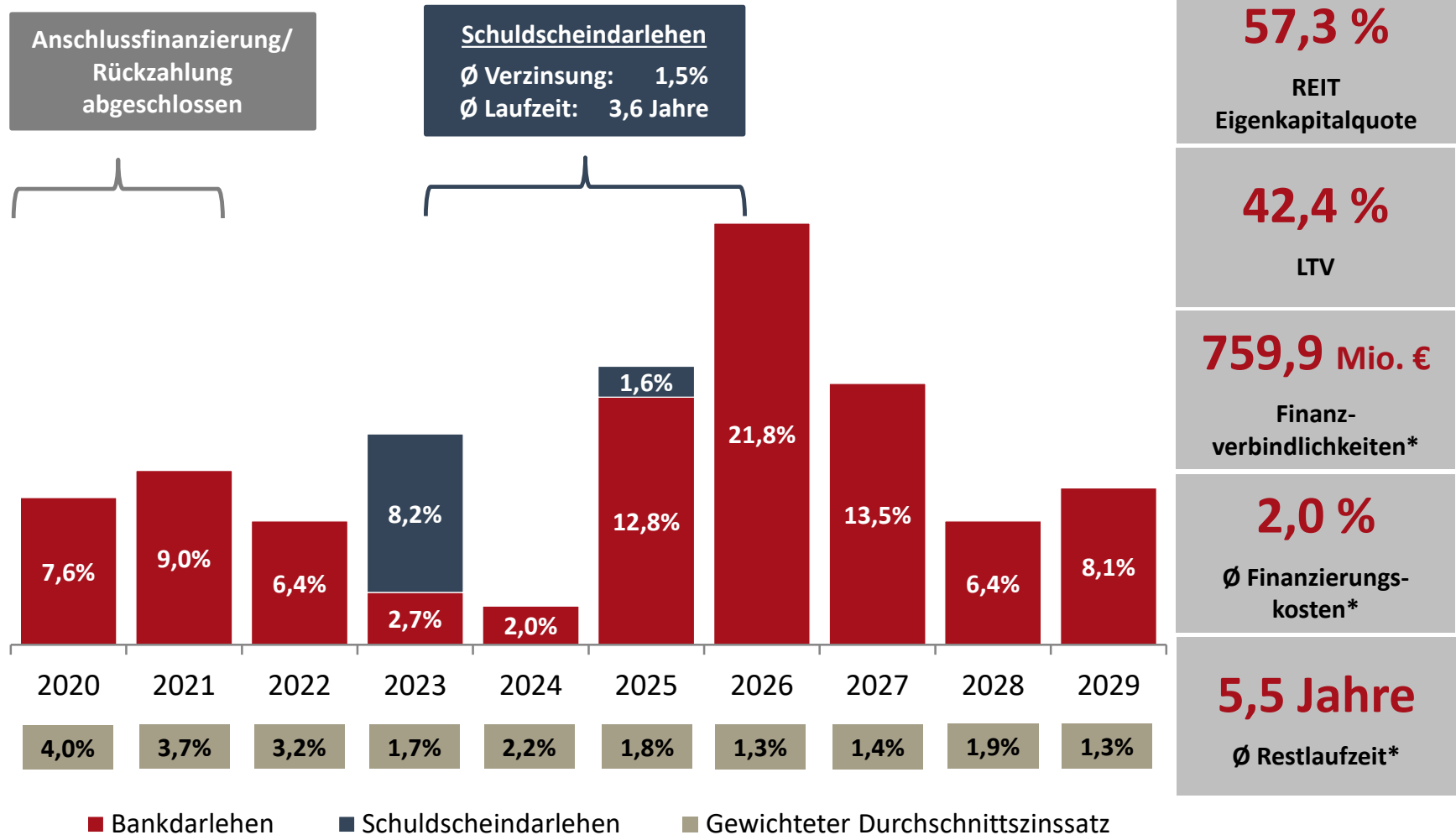


*Personal- und Verwaltungskosten in Relation zu Miet- und Pachterträgen

Geschäftszahlen / Finanzsituation

Finanzverbindlichkeiten

Auslauf der Finanzverbindlichkeiten (Stand: 31. Dezember 2019)



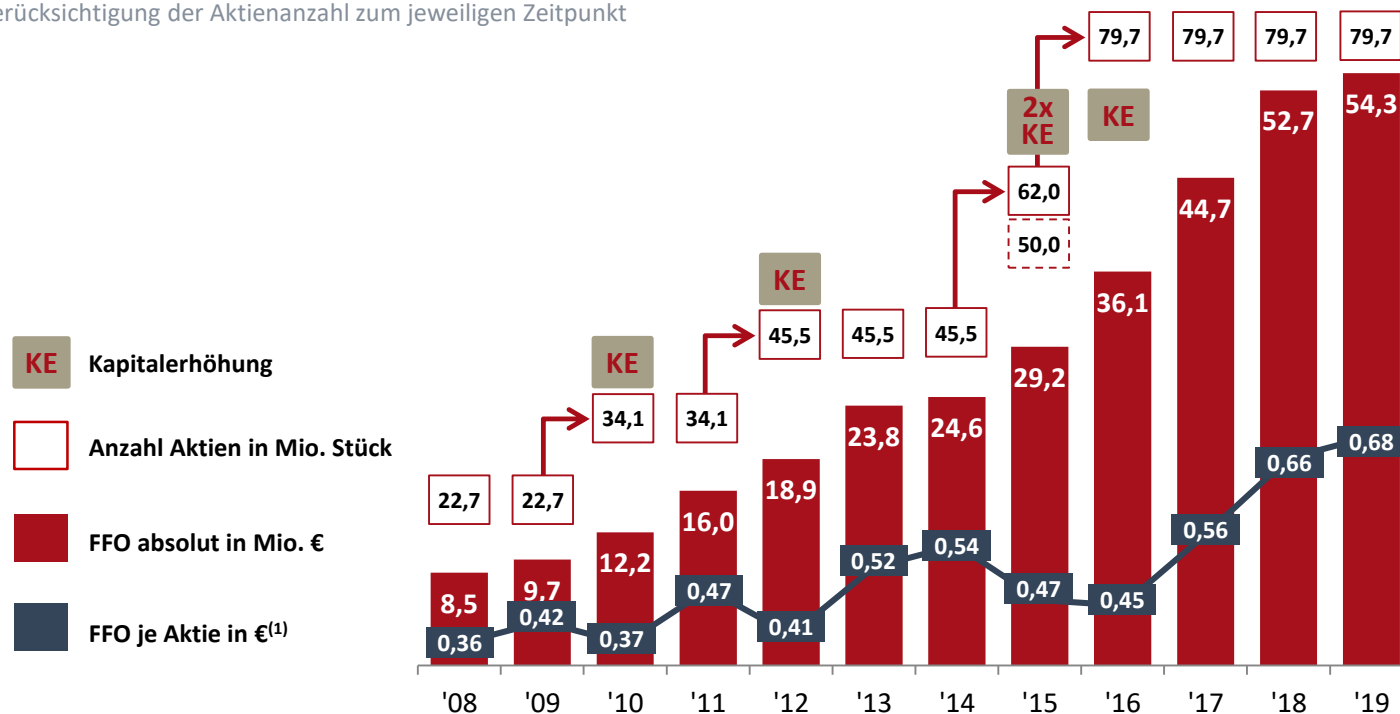
*Stand: 31. Dezember 2019

Geschäftszahlen / Finanzsituation

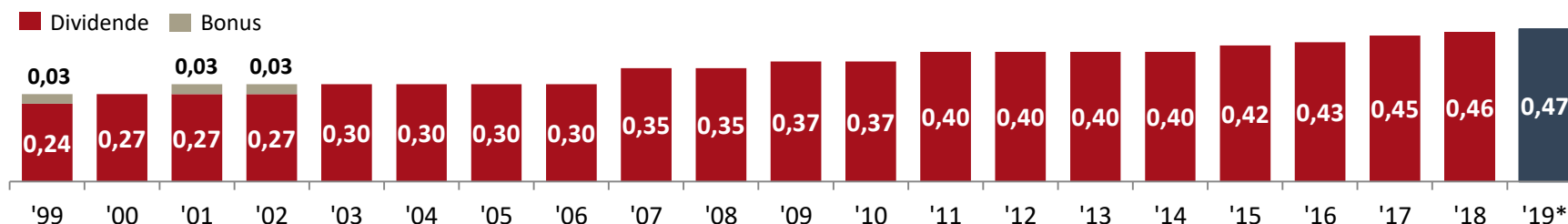
FFO- und Dividendenentwicklung

Funds From Operations (FFO)

(1) FFO-Berechnung unter Berücksichtigung der Aktienanzahl zum jeweiligen Zeitpunkt



Dividende je Aktie (in €)



Geschäftszahlen / Finanzsituation

Ausblick

Prognose 2020

- **Miet- und Pachterlöse 2020: + 3%**
- **Erwarteter FFO 2020 auf Rekordniveau des Vorjahres**
- **Prognose berücksichtigt die ausstehenden Besitzübergänge der Büroobjekte in Aachen und Bonn, jedoch keine weiteren Zu- oder Abgänge**
- **Weitere Akquisitionen in 2020 würden Mieterlöse und operatives Ergebnis positiv beeinflussen**
- **Verbleibender Akquisitionsspielraum: 130-150 Mio. €**
- **Veröffentlichung der finalen Geschäftszahlen 2019 am 26. März 2020**

Dividende

- **Fortsetzung der verlässlichen und nachhaltigen Dividendenpolitik**
- **Dividendenvorschlag an die HV 2020: 47 Cent je Aktie (+ 2,2%)**

HAMBORNER REIT AG - Finanzkalender	
Geschäftsbericht 2019	26. März 2020
Quartalsfinanzbericht Q1 2020	5. Mai 2020
Ordentliche Hauptversammlung 2020	6. Mai 2020
Dividendenzahlung	11. Mai 2020
Halbjahresfinanzbericht 2020	30. Juli 2020
Quartalsfinanzbericht Q3 2020	11. November 2020

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

TOP 10 Objekte (1/2)



Mannheim
Kurpfalz Center



München
NuOffice



Berlin
EUREF Campus



Köln
O³



Lübeck
Haerder Center

Assetklasse	Einzelhandel	Büro	Büro	Büro	High Street
Akquisitionszeitpunkt	2016	2013	2013	2017	2016
Kaufpreis	80,0 Mio. €	40,1 Mio. €	33,0 Mio. €	48,9 Mio.€	49,1 Mio. €
Verkehrswert	82,3 Mio. € ⁽¹⁾	76.7 Mio. € ⁽¹⁾	68,8 Mio. € ⁽¹⁾	58,2 Mio. € ⁽¹⁾	49,1 Mio. € ⁽¹⁾
Jährliche Mieterträge	4,2 Mio. €	2,5 Mio. €	2,4 Mio. €	2,8 Mio. €	2,4 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	5,1 Jahre ⁽¹⁾	3,7 Jahre ⁽¹⁾	4,5 Jahre ⁽¹⁾	4,7 Jahre ⁽¹⁾	5,2 Jahre ⁽¹⁾
Mieter	Real, Toys'R'Us, ALDI, dm, Adler Mode	Estée Lauder, Armani, Zielpuls	Deutsche Bahn, Schneider Electric	NetCologne, Deerns	REWE, mytoys, KIK

(1) Stand: 31. Dezember 2019

TOP 10 Objekte (2/2)



**Hallstadt
Market Oberfranken**



Darmstadt



Karlsruhe



Celle



**Hanau
Rondo Steinheim**

Assetklasse	Einzelhandel	Einzelhandel/Büro	Einzelhandel/Büro	Einzelhandel	Einzelhandel
Akquisitionszeitpunkt	2017	2018	2012	2015	2017
Kaufpreis	41,4 Mio. €	42,8 Mio. €	37,0 Mio. €	35,2 Mio. €	37,5 Mio. €
Verkehrswert	47,3 Mio. € ⁽¹⁾	46,0 Mio. € ⁽¹⁾	52,2 Mio. € ⁽¹⁾	44,7 Mio. € ⁽¹⁾	41,8 Mio. € ⁽¹⁾
Jährliche Mieterträge	2,5 Mio. €	2,3 Mio. €	2,6 Mio. €	2,3 Mio. €	2,0 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	5,6 Jahre ⁽¹⁾	5,3 Jahre ⁽¹⁾	14,4 Jahre ⁽¹⁾	8,8 Jahre ⁽¹⁾	12,7 Jahre ⁽¹⁾
Mieter	Müller, tegut, C&A, Expert, ALDI	REWE, Herbalife, Alcan Systems	EDEKA, Brandmaker	Real, ALDI, Rossmann, tedox, Fressnapf	REWE, dm, ALDI, Deichmann

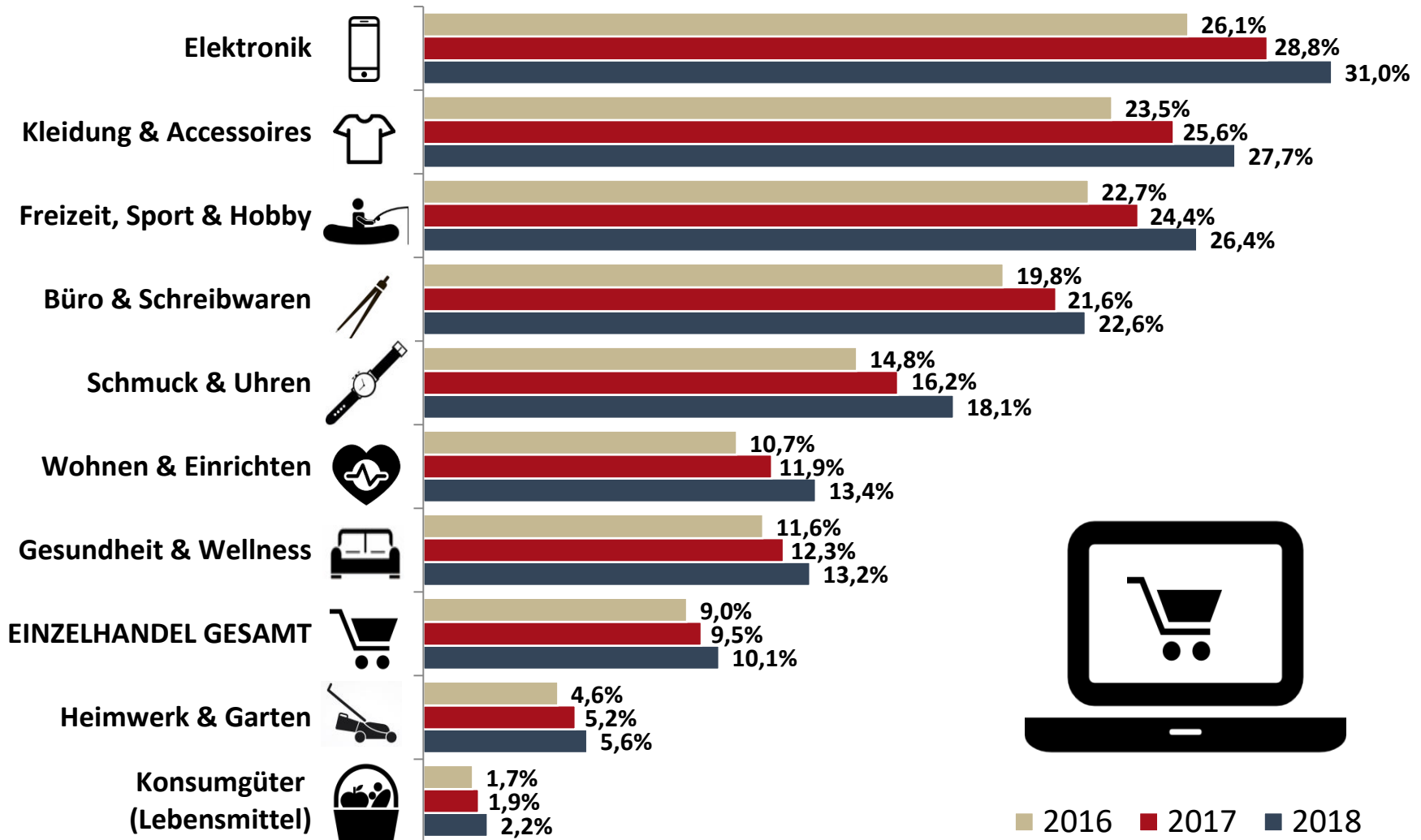
(1) Stand: 31. Dezember 2019

Rückblick: Entwicklung wesentlicher Kennzahlen seit Strategiewechsel

	31. Dez. 2008		31. Dez. 2019*
Miet- und Pächterlöse	19,4 Mio. €	+339 %	85,2 Mio. €
Funds from operations (FFO)	8,5 Mio. €	+539 %	54,3 Mio. €
FFO je Aktie	0,37 €	+84 %	0,68 €
Dividende je Aktie	0,35 €	+34 %	0,47 €
Net asset value (NAV) je Aktie	10,57 €	+10 %	11,59 €
Anzahl der Aktien	22,7 Mio.	+250 %	79,7 Mio.
Aktienkurs	5,58 €	+75 %	9,76 €

Anhang

Kaufverhalten der Konsumenten in Deutschland Anteil von eCommerce am Einzelhandelsumsatz





Hans Richard Schmitz

Vorstand

@ h.schmitz@hamborner.de



Christoph Heitmann

Head of Investor Relations & Public Relations

@ c.heitmann@hamborner.de

☎ +49 (0)203 / 54405-32

Diese Präsentation wurde ausschließlich für den auf der Titelseite genannten Adressaten bzw. die Teilnehmer der dort bezeichneten Veranstaltung verfasst. Der Informationsinhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten als auch solchen Informationen, welche der HAMBORNER REIT AG von den jeweils erwähnten Unternehmen oder Dritten zugänglich gemacht wurden.

Alle in dieser Präsentation enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen den aktuellen Einschätzungen bzw. dem Meinungsstand der HAMBORNER REIT AG und sind daher nicht als eine konstante, unveränderliche Aussage zu betrachten. HAMBORNER übernimmt keine Garantie für die Fehlerfreiheit oder Vollständigkeit der hier gegebenen Informationen. HAMBORNER sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen von HAMBORNER handelnde Parteien übernehmen keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen.