



# Unternehmenspräsentation

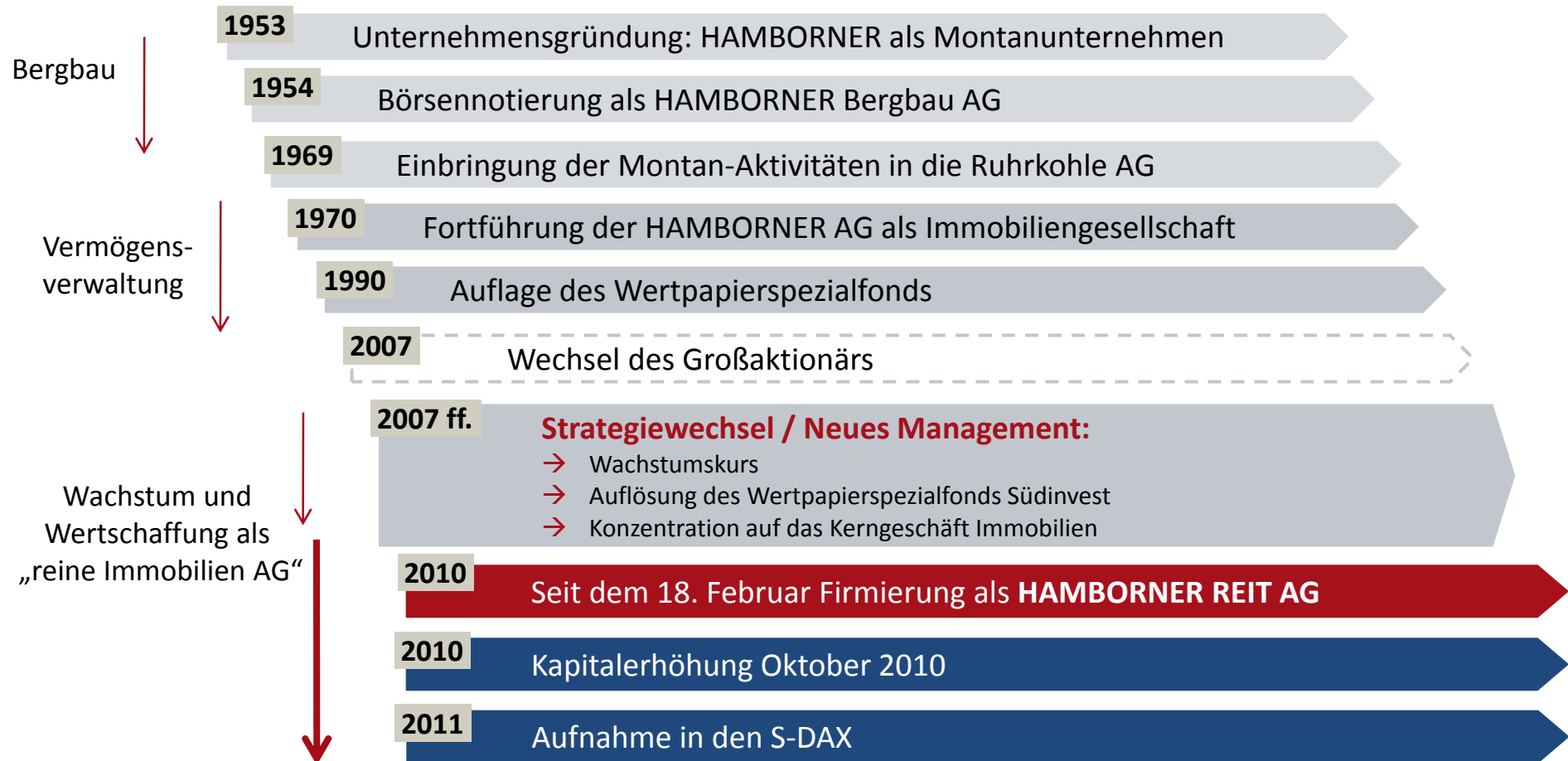
August 2011

hamborner  
**REIT**

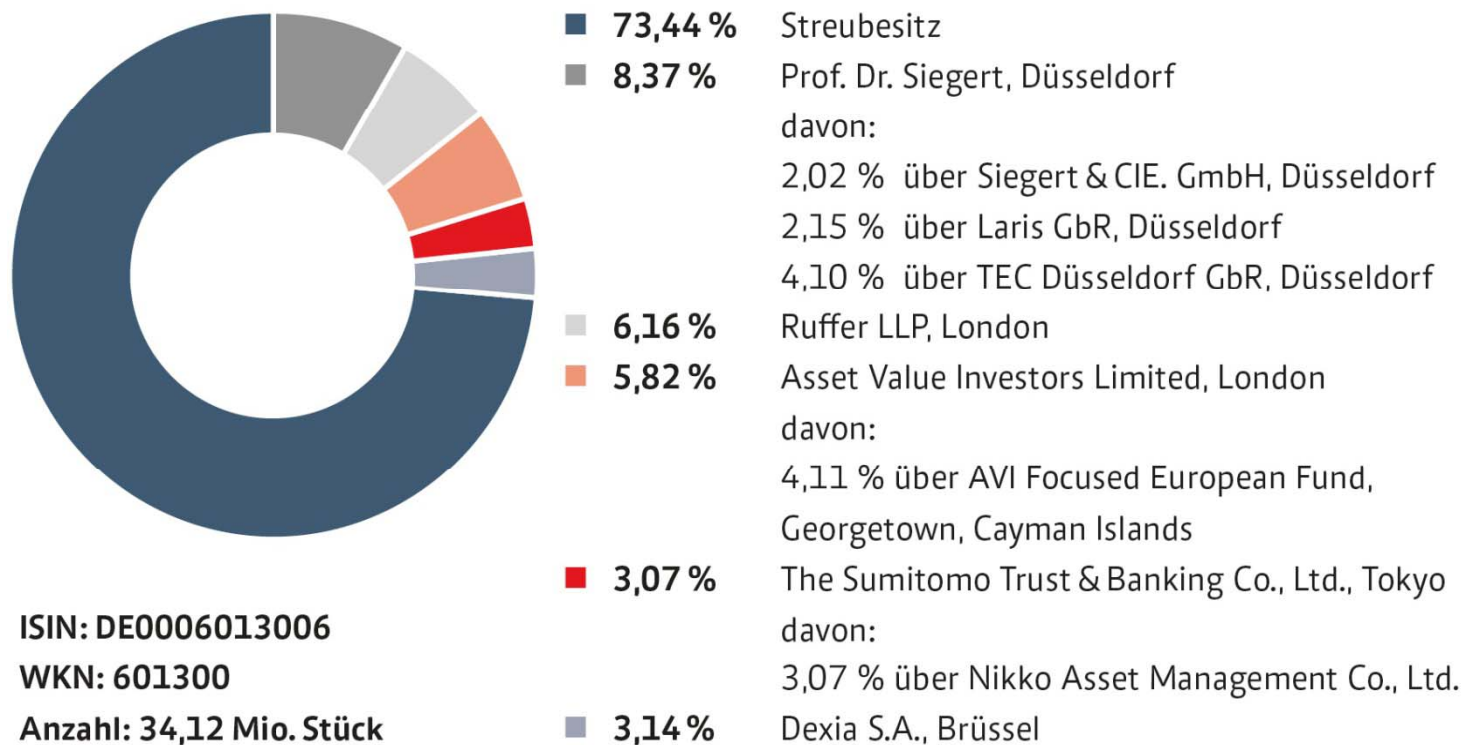
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



## Historische Entwicklung der Gesellschaft Vom Bergbau- zum Immobilienunternehmen



## Aktionärsstruktur



## Unternehmensstruktur

Schlanke Struktur – keine Beteiligungs-/Objektgesellschaften

### HAMBORNER REIT AG

2 Vorstände

22 Mitarbeiter

- Immobilien direkt gehalten
- Deutschlandweites Portfolio
- Marktwert Immobilien: € 487 Mio.  
(01.08.2011)

- Internes Management des REIT
- Lediglich infrastrukturelle Gebäudedienstleistungen extern vergeben

Großflächiger Einzelhandel

High-Street

Büro

Unbebauter Grundbesitz

## Strategie

### Wertschaffendes Wachstum durch kontinuierlichen Ausbau des Portfolios

#### Strategische Oberziele:

→ Renditeorientierter Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios

→ Regionale Diversifizierung in wachstumsstarke Regionen Deutschlands

Beibehaltung  
des  
Investitionsmix

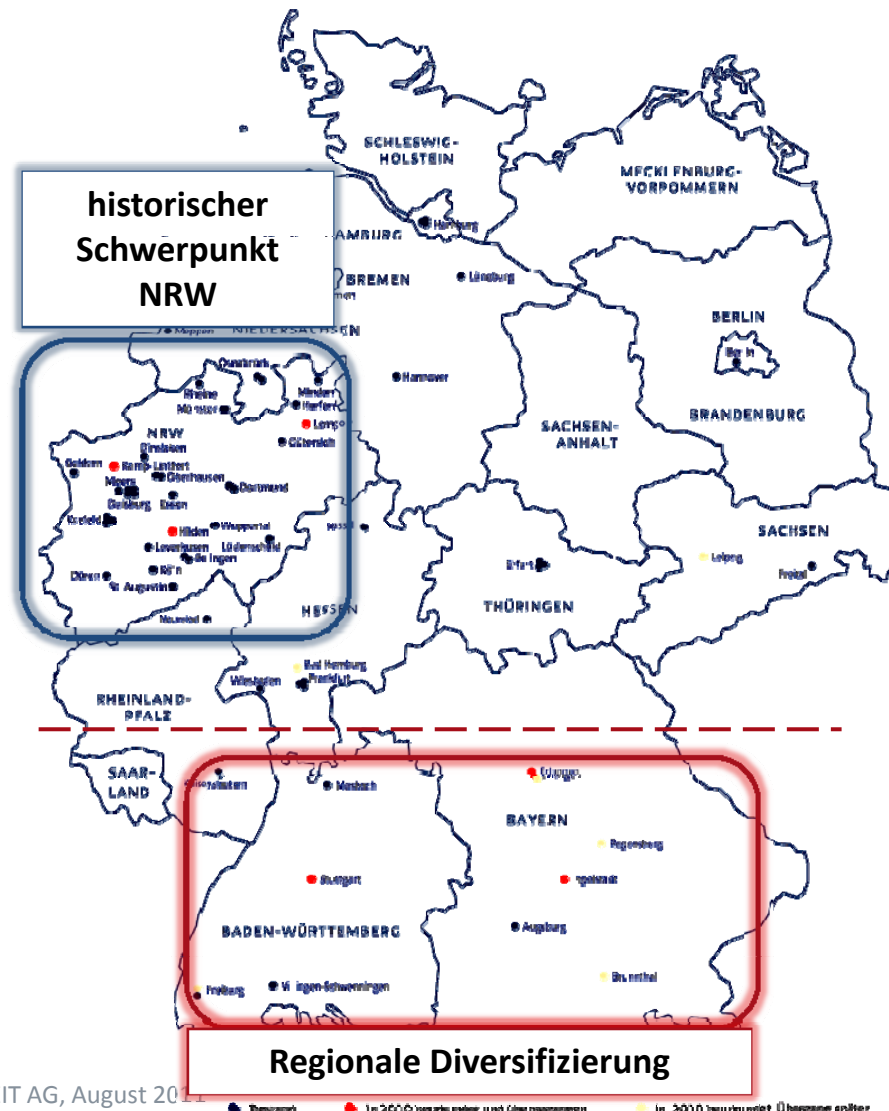
#### Maßnahmen:

→ Verbesserung der Kosten-Erlösstrukturen durch Zukauf größerer und Verkauf kleinerer Objekte

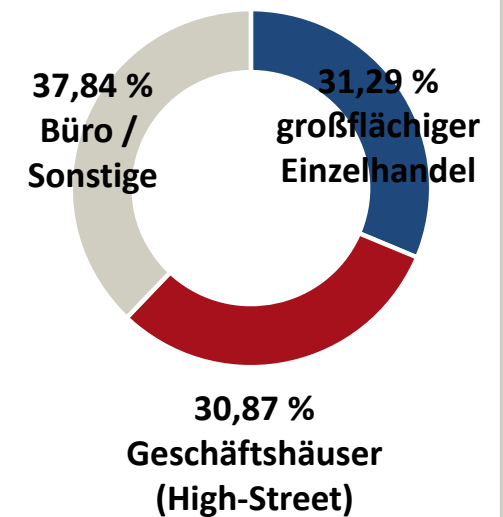
→ Weiterhin Fokus auf Städte außerhalb der Metropolen (insb. Süd- und Südwestdeutschland)

## Aktuelles Immobilienportfolio (01.08.2011)

- 69 Immobilien an 51 Standorten in Deutschland
- rd. 2,4 Millionen m<sup>2</sup> im Wesentlichen unbebaute Flächen
- rd. € 487 Mio. Verkehrswert Immobilienportfolio



- Aufteilung Portfolio nach annualisierten vertraglichen Mieteinnahmen:



## Besitzübergang im 1. Halbjahr 2011

### Brunnthal, Eugen-Sänger-Ring 7

Errichtung	2010
Mieter	SFC Energy AG
Mietfläche	rd. 6.700 m <sup>2</sup>
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 912.490
Gew. Restlaufzeit	rd. 8,8 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,6 %
Kaufpreis	€ 12 Mio.



### Bad Homburg, Louisenstraße 53-57

Errichtung	1985
Mieter	Naspa, Hussel, Hof Apotheke,...
Mietfläche	rd. 3.200m <sup>2</sup>
Jährliche Mieteinnahme	€ 832.117
Gew. Restlaufzeit	rd. 3,8 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,1 %
Kaufpreis	€ 13,7 Mio.



## Besitzübergang im 1. Halbjahr 2011

### Leipzig, Brandenburger Str. 21

Errichtung	2009
Mieter	OBI
Mietfläche	rd. 11.000 m <sup>2</sup>
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 889.527
Gew. Restlaufzeit	rd. 13,3 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,6 %
Kaufpreis	€ 11,6 Mio.



### Regensburg, Hildegard-von-Bingen-Str. 1

Errichtung	2007
Mieter	diverse Arztpraxen
Mietfläche	rd. 8.800 m <sup>2</sup>
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 1,43 Mio.
Gew. Restlaufzeit	rd. 6,8 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,8 %
Kaufpreis	€ 21,0 Mio.



## Besitzübergang im 1. Halbjahr 2011

### Langenfeld, Solinger Str. 5

<b>Errichtung</b>	2011
<b>Mieter</b>	H&M, Tom Tailor, Depot, dm, u.a.
<b>Mietfläche</b>	rd. 6.400 m <sup>2</sup>
<b>Jährliche Mieteinnahme</b>	rd. € 1,14 Mio.
<b>Gew. Restlaufzeit</b>	rd. 9,7 Jahre
<b>Bruttoanfangsrendite</b>	6,6 %
<b>Kaufpreis</b>	€ 17,1 Mio.



## Besitzübergang im 2. Halbjahr 2011

### Erlangen, Allee am Röthelheimpark 11-15

<b>Errichtung</b>	2010/2011
<b>Mieter</b>	Konsum, dm, Pfrimmer und andere
<b>Mietfläche</b>	rd. 11.600 m <sup>2</sup>
<b>Jährliche Mieteinnahme</b>	rd. € 1,9 Mio.
<b>Gew. Restlaufzeit</b>	rd. 9,8 Jahre
<b>Bruttoanfangsrendite</b>	6,9 %
<b>Kaufpreis</b>	€ 28,7 Mio.



### Offenburg, Hauptstraße 72-74

<b>Errichtung</b>	1973, Umbau 2008/2009
<b>Mieter</b>	Müller Drogeriemarkt
<b>Mietfläche</b>	rd. 5.100 m <sup>2</sup>
<b>Jährliche Mieteinnahme</b>	rd. € 520.000
<b>Gew. Restlaufzeit</b>	rd. 6,5 Jahre
<b>Bruttoanfangsrendite</b>	6,6 %
<b>Kaufpreis</b>	€ 7,9Mio.



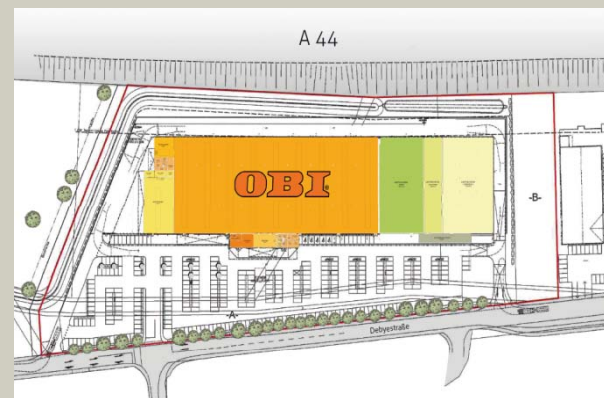
## Verträge unterzeichnet, Besitzübergang im 2. Halbjahr 2011

<b>Freiburg, E-Center</b>	
<b>Errichtung</b>	2011/2012
<b>Mieter</b>	EDEKA
<b>Mietfläche</b>	rd. 4.000 m <sup>2</sup>
<b>Jährliche Mieteinnahme</b>	€ 860.000
<b>Gew. Restlaufzeit</b>	18 Jahre
<b>Bruttoanfangsrendite</b>	7,5 %
<b>Kaufpreis</b>	€ 11,4 Mio.



## Verträge unterzeichnet, Besitzübergang in 2012

<b>Aachen, Debyestraße</b>	
<b>Errichtung</b>	2012
<b>Mieter</b>	OBI
<b>Mietfläche</b>	rd. 11.400 m <sup>2</sup>
<b>Jährliche Mieteinnahme</b>	rd. € 1,2 Mio. (Ø Miete)
<b>Gew. Restlaufzeit</b>	15 Jahre
<b>Bruttorendite</b>	7,5 %
<b>Kaufpreis</b>	€ 15,97 Mio.



## Unterzeichnete Verträge mit Besitzübergang 2011

Objekt	Kaufpreis	Bruttoanfangs- rendite	Mieteinnahmen pro Jahr (T€)	Erwarteter FFO-Beitrag pro Jahr (T€)
Brunnthal	€ 12,0 Mio.	7,6%	912	630
Regensburg	€ 21,0 Mio.	6,8%	1.432	900
Leipzig	€ 11,7 Mio.	7,6%	890	450
Bad Homburg	€ 13,7 Mio.	6,3%	860	400
Erlangen	€ 27,8 Mio.	6,9%	1.918	1.250
Offenburg	€ 7,9 Mio.	6,6%	520	270
Langenfeld	€ 17,1 Mio.	6,6%	1.140	650
Freiburg	€ 11,4 Mio.	7,5%	860	425
<b>Total</b>	<b>€ 122,6 Mio.</b>		<b>8.532</b>	<b>4.975</b>

Effekt in 2011 abhängig  
vom Besitzübergang

## Pipeline

Bundesland	Nutzung	Nutzfläche in m <sup>2</sup> (erwartet)	Investitionsvolumen in Mio. € (erwartet)	Bruttoanfangs- rendite	
Bayern	High-Street	4.800	12	6,4 %	nicht realisiert
✓ Nordrhein-Westfalen	Handel	11.400	16	7,6 %	Aachen (Vertrag unterz. im Juni 2011)
Sachsen	Handel	9.600	23	7,3 %	
✓ Nordrhein-Westfalen	High-Street	6.400	17	6,4 %	Langenfeld (Vertrag unterz. im Mai 2011)
✓ Baden-Württemberg	High-Street	5.100	8	6,5 %	Offenburg (Vertrag unterz. im Juni 2011)
<b>Total</b>		<b>37.300</b>	<b>76</b>		



**Derzeit Prüfung einer weiteren Pipeline:** zwei interessante Objekte in Bayern und Berlin im Fokus

## Die HAMBORNER Aktie – wichtige Ziele erreicht

### 1. Aktien im Wert von rd. 170 Mio. € am Kapitalmarkt platziert



### 2. Aufnahme in den SDax geschafft

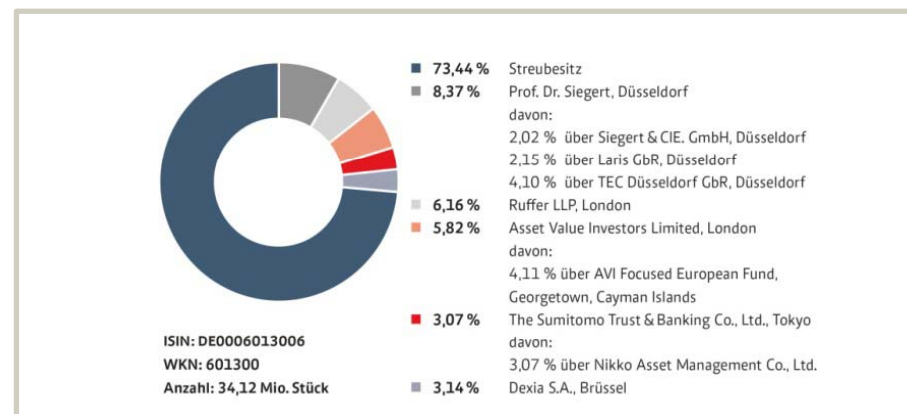
07.03.2011

#### Hamborner jetzt im SDax

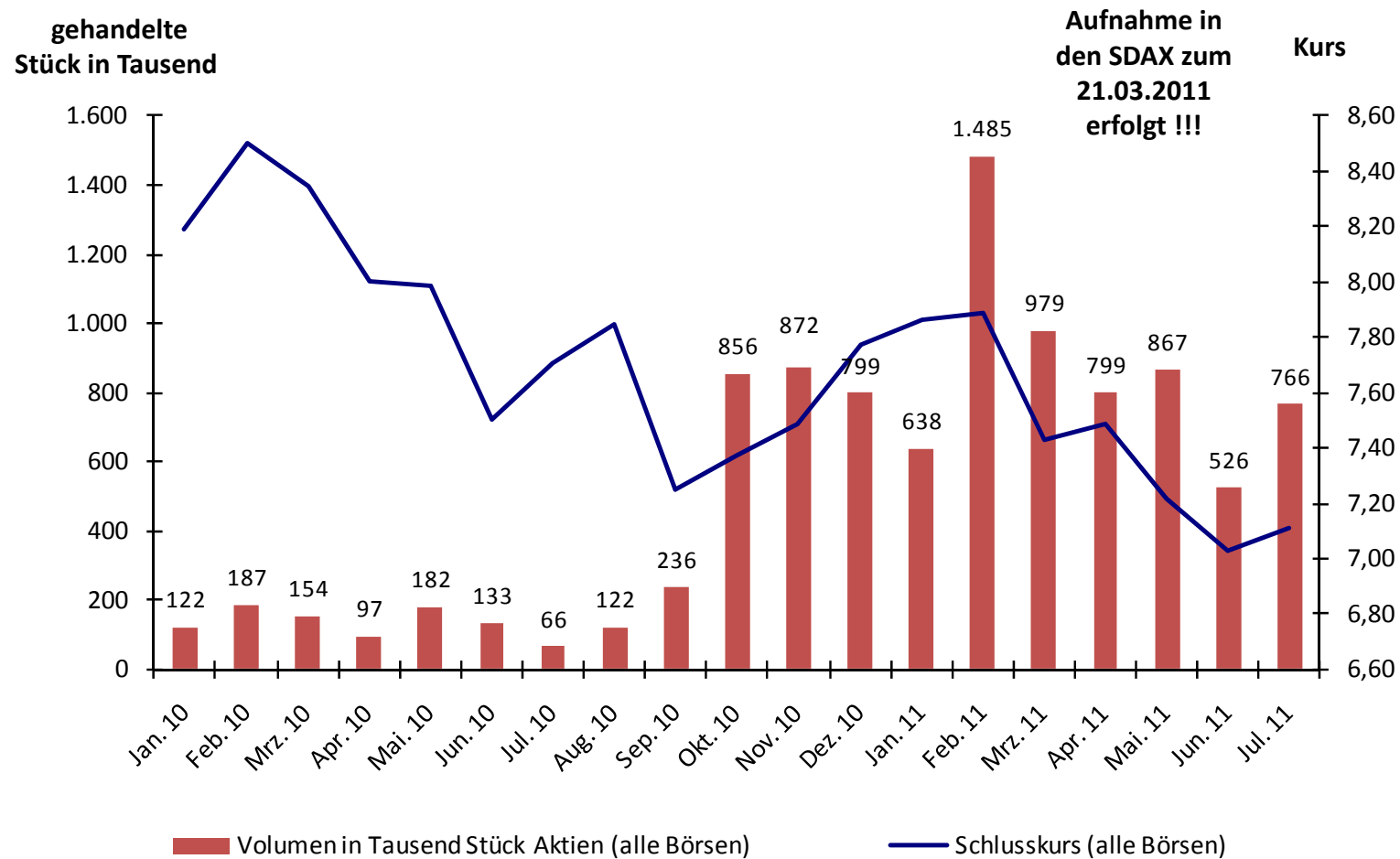
Die Deutsche Börse hat den REIT neu aufgenommen. Hamborner ist damit nach der Alstria der zweite REIT im SDax.

Die Deutsche Börse hat die Hamborner REIT AG, Duisburg, neu in den SDAX aufgenommen. Hamborner ersetzt den Holzwerkstoffspezialisten Pfeleiderer, teilte die Börse mit. Damit ist Hamborner der zweite deutsche REIT nach der Alstria Office AG im SDax. Hamborner notiert seit Anfang 2010 als G-REIT im Prime Standard der Frankfurter Börse.

### 3. Aktionärsstruktur internationalisiert



## Die HAMBORNER Aktie



## Wesentliche Kennzahlen für das 1. Halbjahr 2011

Kennzahlen	H1 2011	H1 2010	Veränderung
Miet- und Pachterträge	€ 15,0 Mio.	€ 11,8 Mio.	+ 26 %
Betriebsergebnis	€ 6,6 Mio.	€ 5,6 Mio.	+ 17 %
Periodenergebnis	€ 3,2 Mio.	€ 0,1 Mio.	
Funds from Operations	€ 8,0 Mio.	€ 6,5 Mio.	+ 24 %
Funds from Operations (FFO) je Aktie*	€ 0,23	€ 0,28	-
	<b>H1 2011</b>	<b>31.12.2010</b>	
REIT EK-Quote	61 %	75 %	- 14 %-Pkte.
Loan to Value (LTV)	34 %	19,3 %	+ 14,7 %-Pkte.
Net Asset Value (NAV) je Aktie	€ 8,51	€ 8,74	- 2,6 %
Portfoliowert	€ 451 Mio.	€ 376 Mio.	+20 %

\* H1 2010: 22,77 Mio. Aktien,  
H1 2011: 34,12 Mio. Aktien

## Erfolgreiches erstes Halbjahr 2011

### → Positive operative Geschäftsentwicklung

- 26,4 % Mietsteigerungen
- Leerstandsquote 1,8 % (inkl. Mietgarantien 1,3 %)

### → Wachstum fortgesetzt

<b>Besitzübergang Q1:</b>	<b>€ 58,4 Mio.</b>	Bad Homburg ✓	Regensburg ✓	Leipzig ✓	Brunnthal ✓
<b>Unterzeichnete Verträge Q2: Besitzübergang:</b>	<b>€ 41 Mio.</b>	Langenfeld ✓ 30.06.2011	Offenburg ✓ 01.08.2011	Aachen 02/2012	
<b>Verkäufe:</b>	<b>€ 0,9 Mio.</b>	Krefeld			

### → Solides finanzielles Gerüst

- REIT EK-Quote 61 %
- Keine Refinanzierungsnotwendigkeit

### → Positiver Ausblick für das Gesamtjahr 2011

- Mieten 25 % +
- FFO 30 % +

## Gewinn und Verlustrechnung nach IFRS

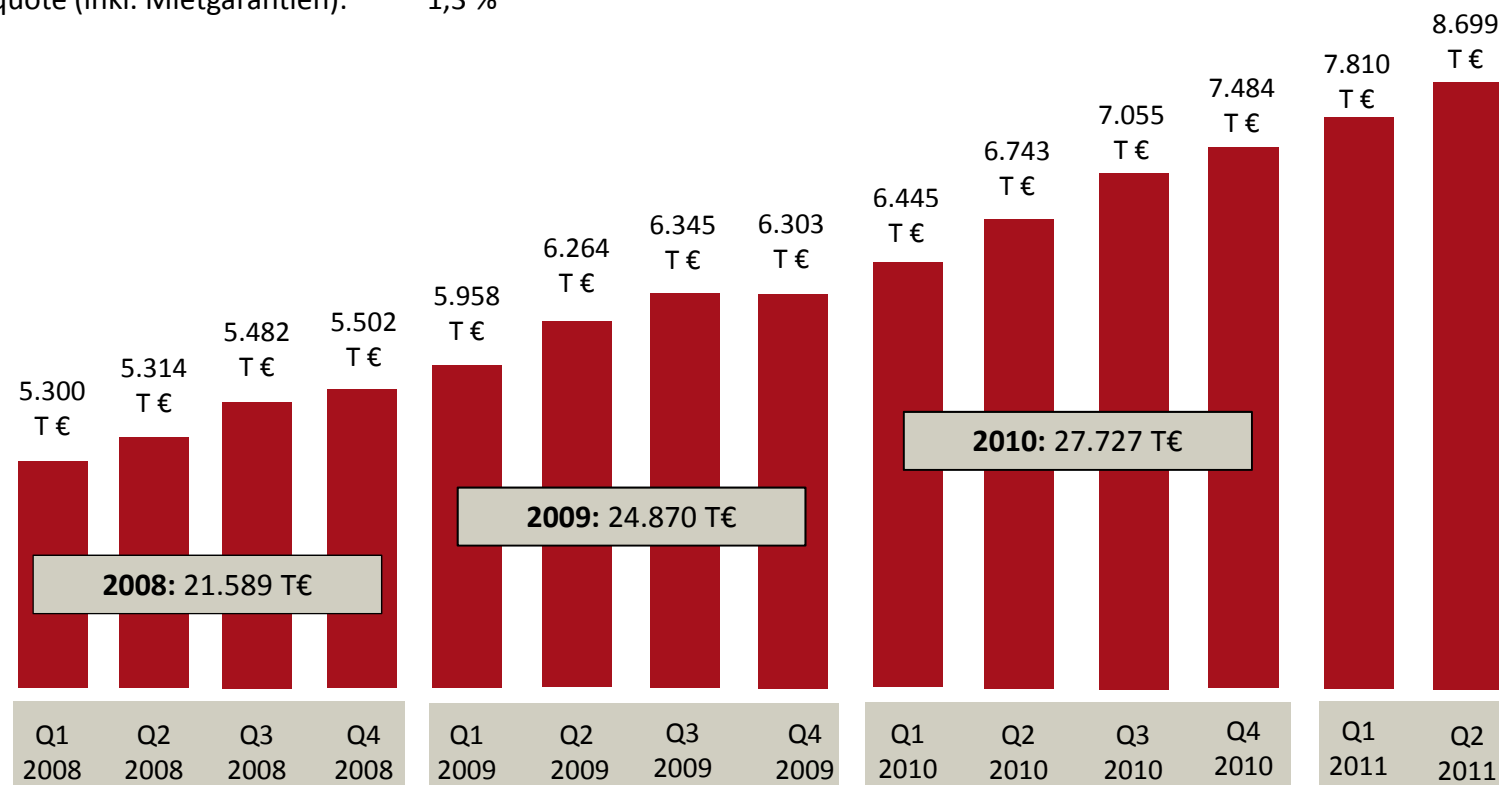
in T €	H1 2011	H1 2010
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>13.376</b>	<b>10.916</b>
Verwaltungsaufwand	-520	-428
Personalaufwand	-1.334	-1.224
Abschreibungen	-4.777	-3.607
Sonstige betriebliche Erträge	278	307
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-445	-335
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.578</b>	<b>5.629</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	64
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>6.578</b>	<b>5.693</b>
Finanzergebnis	-3.353	-2.776
Steuern	0	-2.781
<b>Periodenergebnis</b>	<b>3.225</b>	<b>136</b>

## Bewirtschaftungserlöse

### Stetige Steigerung der Bewirtschaftungserlöse bei niedrigem Leerstand







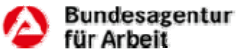



Leerstandsquote: 1,8 %

Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien): 1,3 %



## TOP 10 Mieter

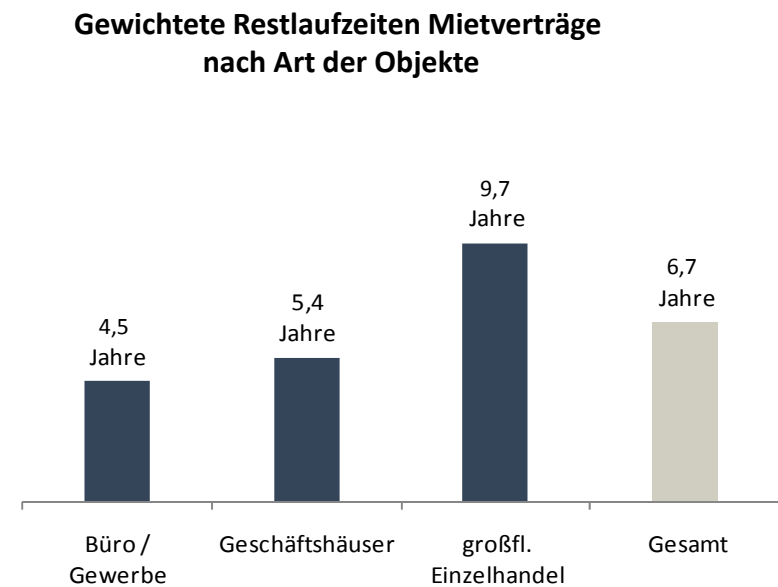
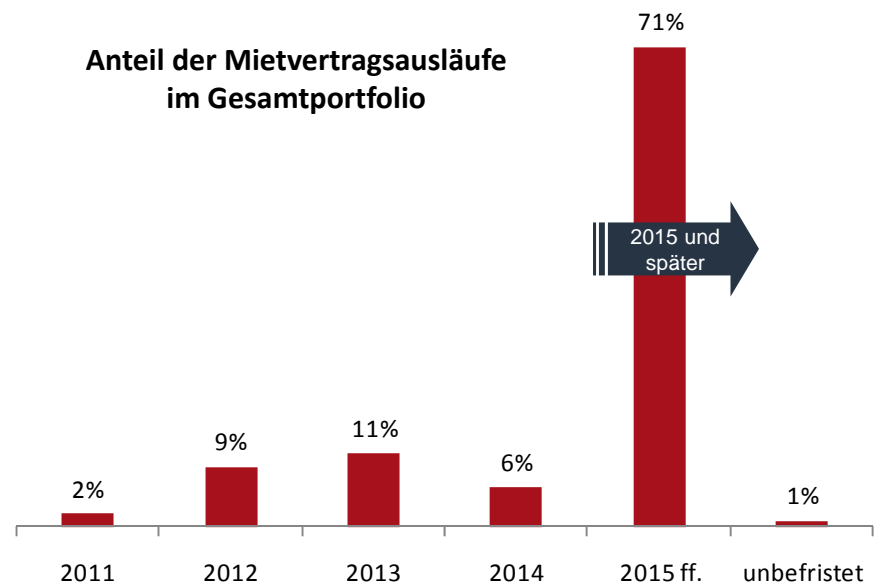
### Bonitätsstarke Mieterstruktur

		Anteil Mieten an Gesamtmieten p.a. (inkl. Mietgarantien) in %
	Kaufland Gruppe	14.9%
	EDEKA	9.1%
	OBI	5.7%
	AREVA	3.2%
	SFC Energy	2.9%
	Telefonica O <sub>2</sub>	2.6%
	BfA	2.4%
	Kaspersky	2.3%
	REWE	2.0%
	Douglas Holding	1.9%
	<b>Total</b>	<b>47.0%</b>

zum 30.06.2011

## Mietverträge

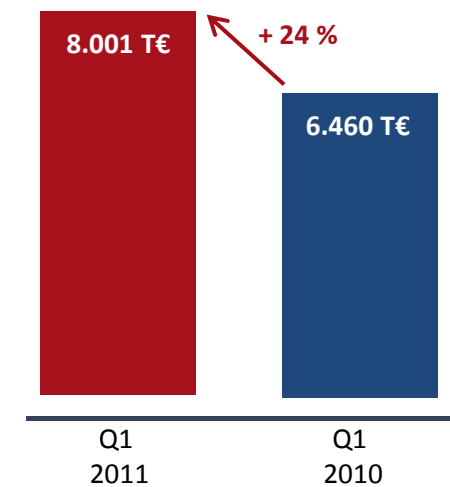
Über 70% der vertraglichen Mieteinnahmen laufen erst 2015 und später aus .



zum 30.06.2011

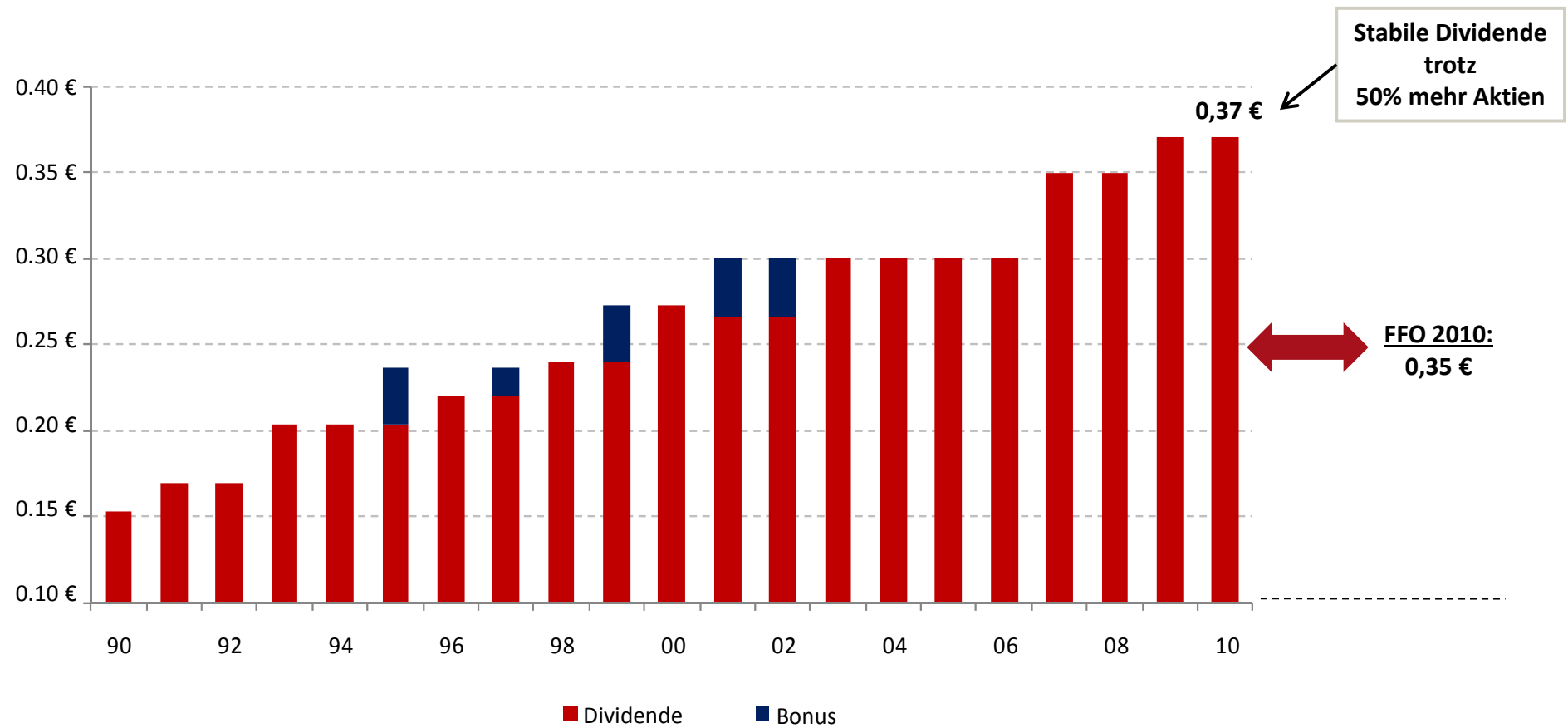
## FFO

in T €	H1 2011	H1 2010
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>13.376</b>	<b>10.916</b>
- Verwaltungsaufwand	-520	-428
- Personalaufwand	-1.335	-1.224
+ Sonstige betriebliche Erträge	278	307
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-445	-335
+ Zinserträge	331	77
- Zinsaufwendungen	-3.684	-2.853
<b>FFO</b>	<b>8.001</b>	<b>6.460</b>
<b>FFO je Aktie*</b>	<b>0,23</b>	<b>0,28</b>

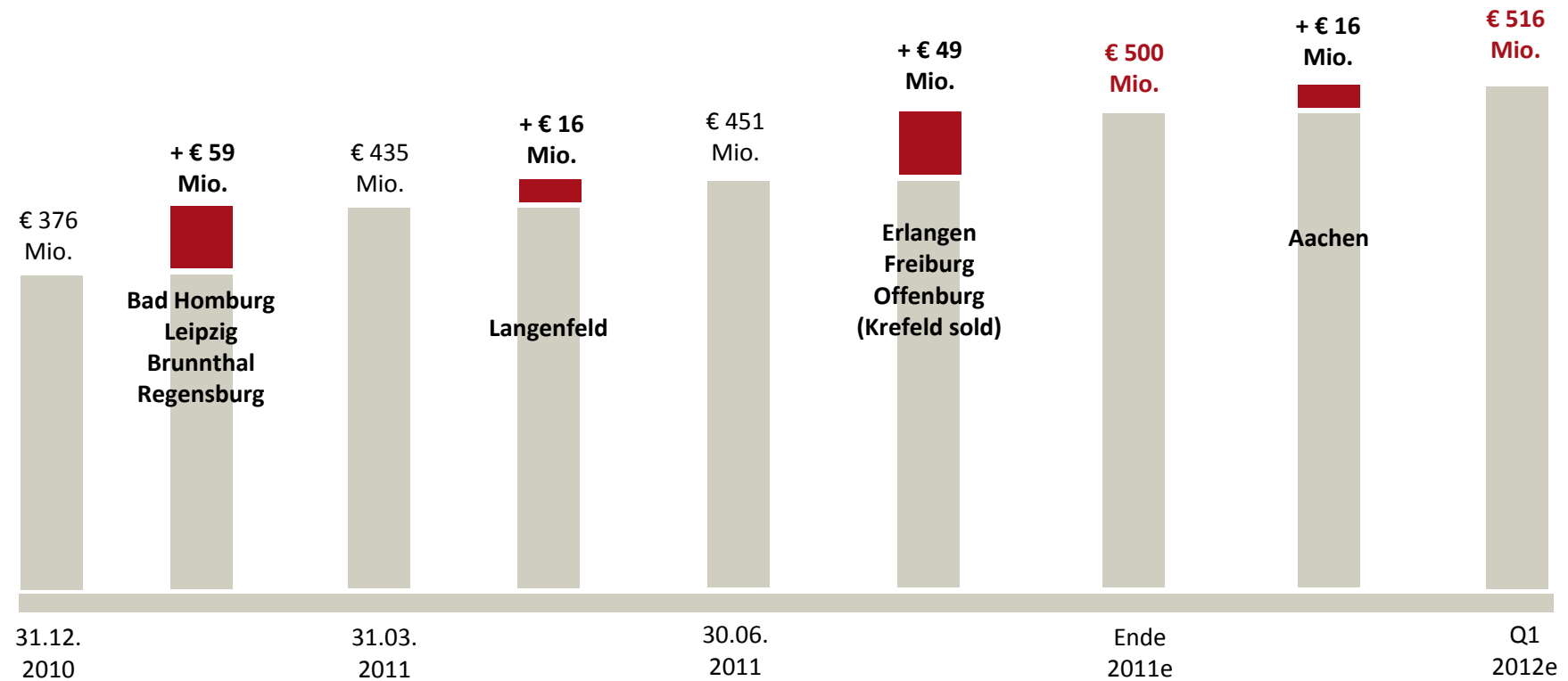


\* H1 2010: 22,77 Mio. Aktien,  
H1 2011: 34,12 Mio. Aktien

## Entwicklung der Dividende

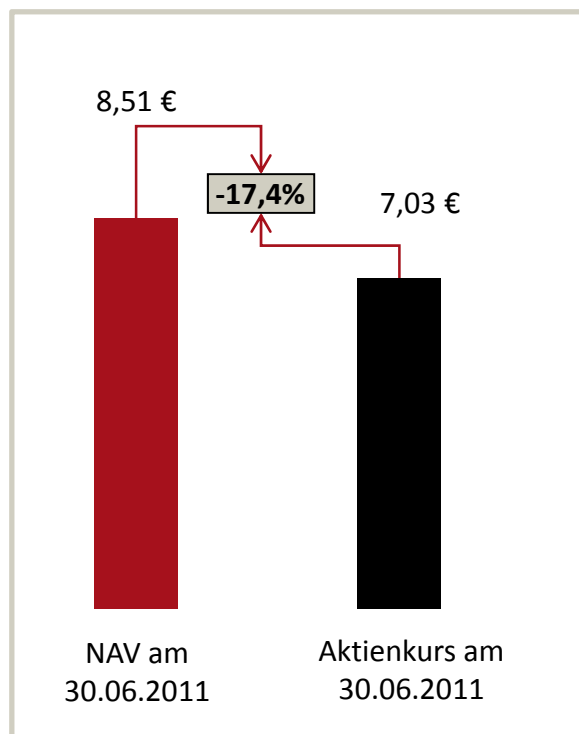


## Entwicklung des HAMBORNER Portfolios



## Net Asset Value (NAV) nach EPRA

Abschlag XETRA-Schlusskurs zum NAV = 17,4 % (30.06.2011)



### NAV Berechnung (nach EPRA)

Bilanzielle langfristige Vermögenswerte		
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte		
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
- Kurzfristige Verbindlichkeiten		

### Bilanzieller NAV

+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte

### NAV

NAV je Aktie in €


	30.06.2011 in T€	31.12.2010 in T€
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	393.434	322.067
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	27.356	84.077
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-184.965	-151.240
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-12.717	-22.414
<b>Bilanzieller NAV</b>	<b>223.108</b>	<b>232.490</b>
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte	67.218	65.654
<b>NAV</b>	<b>290.326</b>	<b>298.144</b>
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>8,51</b>	<b>8,74</b>

## Bilanz nach IFRS

in € Mio.	30.06.2011	31.12.2010
<b>AKTIVE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>393,4</b>	<b>322,0</b>
Als Finanzinvestion gehaltene Immobilien	392,7	321,5
Sonstige	0,7	0,5
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>27,4</b>	<b>84,1</b>
Forderungen	1,7	0,5
Bankguthaben und Kassenbestände	25,7	83,6
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>420,8</b>	<b>406,1</b>
<b>PASSIVA</b>		
Eigenkapital	215,3	223,5
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	186,4	164,1
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	19,1	18,5
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>420,8</b>	<b>406,1</b>

EK-Quote 51,2 %

## Solides finanzielles Gerüst

<b>Liquide Mittel:</b> <b>€25,8 Mio.</b>	<b>Nettofinanzverschuldung:</b> <b>€152,8 Mio.</b>	<b>Fair Value Portfolio:</b> <b>€451 Mio.</b>
<b>LTV:</b> <b>34 %</b>	 ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ	<b>Ø FK-Zins:</b> <b>4,47 %</b>
<b>REIT EK-Quote:</b> <b>61 %</b>	<i>Kennzahlen zum 30.06.2011</i>	<b>Ø Restlaufzeit Zinsbindung:</b> <b>8,2 Jahre</b>

## Zusammenfassung & Ausblick

- 1. Halbjahr 2011:
  - Wachstum fortgesetzt
  - Positive operative Geschäftsentwicklung
  - Mieten und FFO gesteigert
  
- Geschäftsjahr 2011:
  - Weiterhin zweistelliges Wachstum der Mieterträge erwartet (+ 25%)
  - Anstieg des FFO 2011 erwartet (> 30%)
  - Aufbau einer neuen Pipeline

## Finanzkalender 2011

<b>HAMBORNER REIT AG</b>	
Zwischenbericht 1. Halbjahr 2011	11. August 2011
Zwischenbericht 3. Quartal 2011	09. November 2011
Geschäftsbericht 2011	29. März 2012
Zwischenbericht 1. Quartal 2012	10. Mai 2012
Ordentliche Hauptversammlung 2012	15. Mai 2012

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## Ansprechpartner

Dr. Rüdiger Mrotzek - Vorstand

**T** 0203 / 54405-55

**M** r.mrotzek@hamborner.de

Hans Richard Schmitz - Vorstand

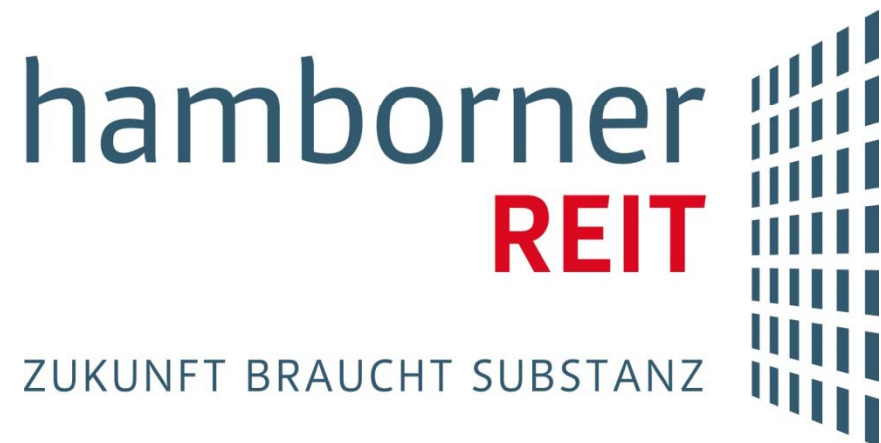
**T** 0203 / 54405-21

**M** h.schmitz@hamborner.de

Sybille Albeser - Investor Relations

**T** 0203 / 54405-32

**M** s.albeser@hamborner.de



## Disclaimer

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.