



Deutsches Eigenkapitalforum Herbst 2011

Unternehmenspräsentation November 2011

hamborner
REIT

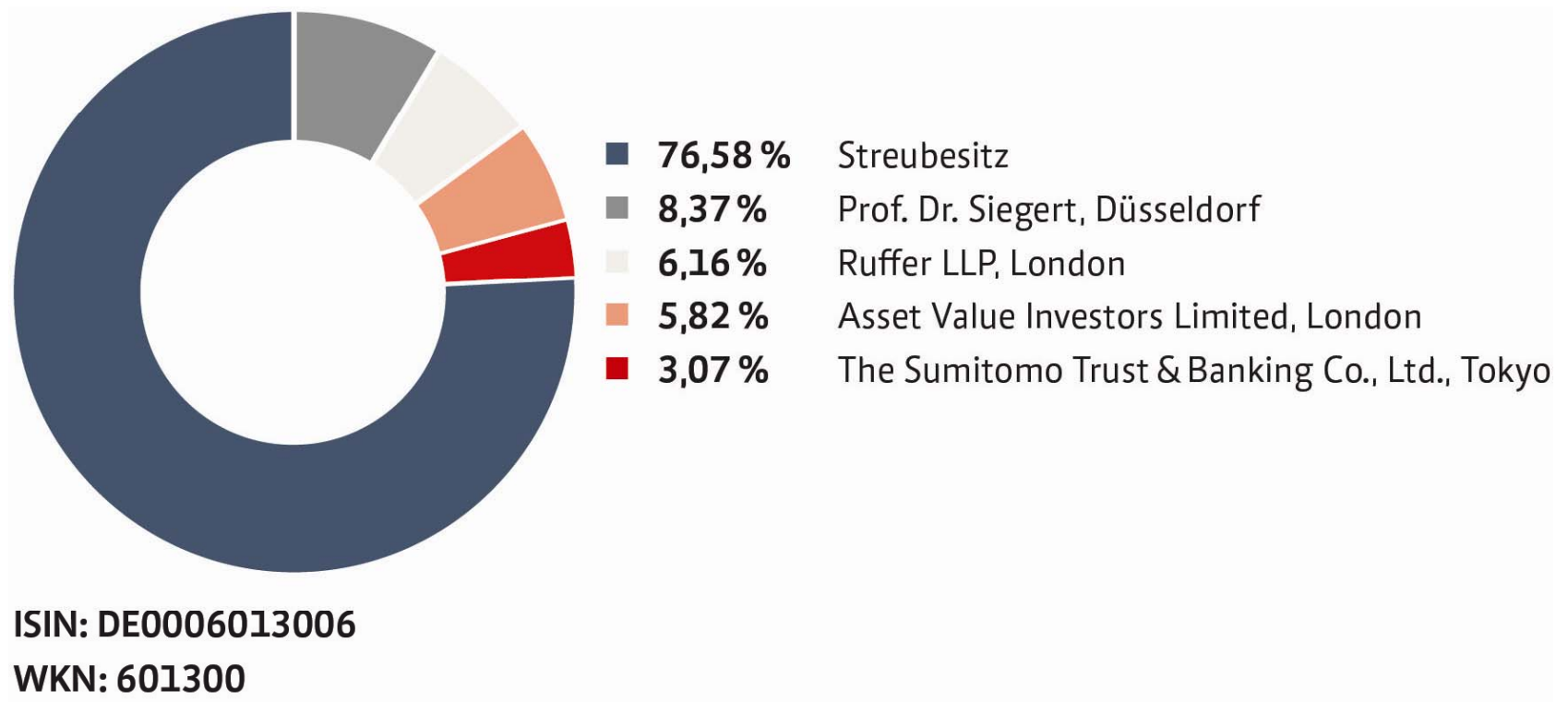
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



Historische Entwicklung der Gesellschaft Vom Bergbau- zum Immobilienunternehmen



Aktionärsstruktur



Unternehmensstruktur

Schlanke Struktur – keine Beteiligungs-/Objektgesellschaften

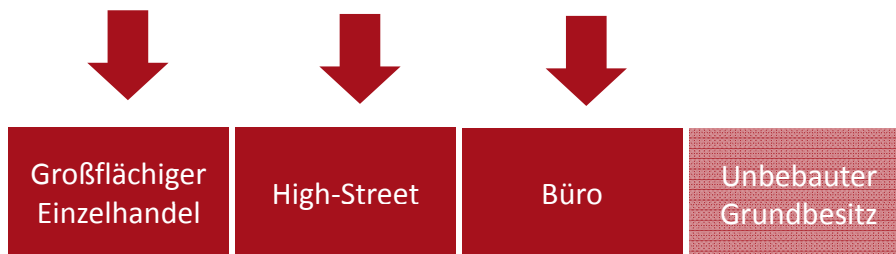
HAMBORNER REIT AG

2 Vorstände

25 Mitarbeiter

- Immobilien direkt gehalten
- Deutschlandweites Portfolio
- Marktwert Immobilien: rd. € 500 Mio. (11/2011)

- Internes Management des REIT
- Lediglich infrastrukturelle Gebäudedienstleistungen extern vergeben



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

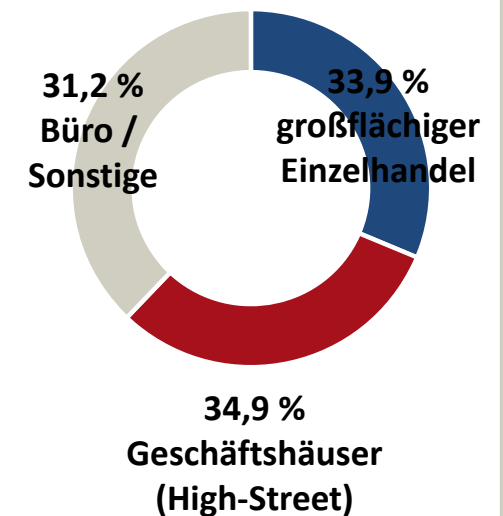
→ Weiterhin Fokus auf Städte außerhalb der Metropolen (insb. Süd- und Südwestdeutschland)

Aktuelles Immobilienportfolio (November 2011)

- 69 Immobilien an 51 Standorten in Deutschland
- rd. 2,4 Millionen m² im Wesentlichen unbebaute Flächen
- rd. € 500 Mio. Verkehrswert Immobilienportfolio



- Aufteilung Portfolio nach annualisierten vertraglichen Mieteinnahmen:



Besitzübergang in 2011

Brunnthal, Eugen-Sänger-Ring 7

Errichtung	2010
Mieter	SFC Energy AG
Mietfläche	rd. 6.700 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 912.490
Gew. Restlaufzeit	rd. 8,4 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,6 %
Kaufpreis	€ 12 Mio.



Bad Homburg, Louisenstraße 53-57

Errichtung	1985
Mieter	Naspa, Hussel, Hof Apotheke,...
Mietfläche	rd. 3.200m ²
Jährliche Mieteinnahme	€ 860.622
Gew. Restlaufzeit	rd. 4,4 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,3 %
Kaufpreis	€ 13,7 Mio.



Besitzübergang in 2011

Leipzig, Brandenburger Str. 21

Errichtung	2009
Mieter	OBI
Mietfläche	rd. 11.000 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 889.527
Gew. Restlaufzeit	rd. 13,0 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,6 %
Kaufpreis	€ 11,6 Mio.



Regensburg, Hildegard-von-Bingen-Str. 1

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



Besitzübergang in 2011

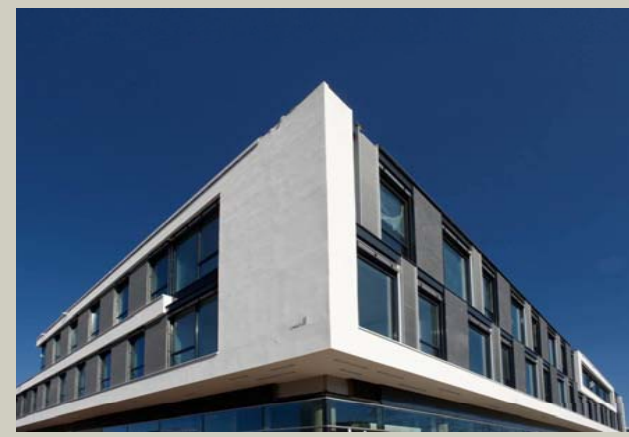
Langenfeld, Solinger Str. 5

Errichtung	2011
Mieter	H&M, Tom Tailor, Depot, dm, u.a.
Mietfläche	rd. 6.400 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 1,14 Mio.
Gew. Restlaufzeit	rd. 9,3 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,6 %
Kaufpreis	€ 17,1 Mio.



Erlangen, Allee am Röthelheimpark 11-15

Errichtung	2010/2011
Mieter	Konsum, dm, Pfrimmer und andere
Mietfläche	rd. 11.600 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 1,93 Mio.
Gew. Restlaufzeit	rd. 9,6 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,9 %
Kaufpreis	€ 28,1 Mio.



Besitzübergang in 2011

Offenburg, Hauptstraße 72-74

Errichtung	1973, Umbau 2008/2009
Mieter	Müller Drogeriemarkt
Mietfläche	rd. 5.100 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 525.000
Gew. Restlaufzeit	rd. 6,3 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,6 %
Kaufpreis	€ 7,9Mio.



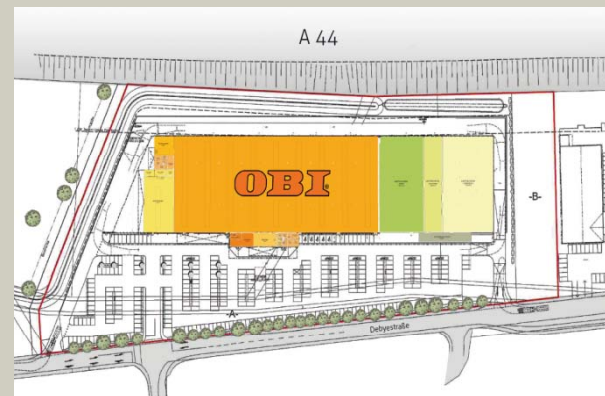
Freiburg, E-Center

Errichtung	2011/
Mieter	EDEKA
Mietfläche	rd. 4.000 m ²
Jährliche Mieteinnahme	€ 860.000
Gew. Restlaufzeit	18 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,5 %
Kaufpreis	€ 11,4 Mio.



Verträge unterzeichnet, Besitzübergang in 2012

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



Verträge unterzeichnet, Besitzübergang in 2013



München, NuOffice

LEED-Platin-Zertifizierung angestrebt

Gebäude im Bau / Fertigstellung 2012

Jahresmiete	€ 2,3 Mio.
Gew. Restlaufzeit	8,8 Jahre
Bruttoanfangsrendite	5,9 %
Kaufpreis	€ 39,3 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
Total	€ 122,6 Mio.		8.532	4.975

Effekt in 2011 abhängig
vom Besitzübergang

Die HAMBORNER Aktie – wichtige Ziele erreicht

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



2. Aufnahme in den SDax geschafft

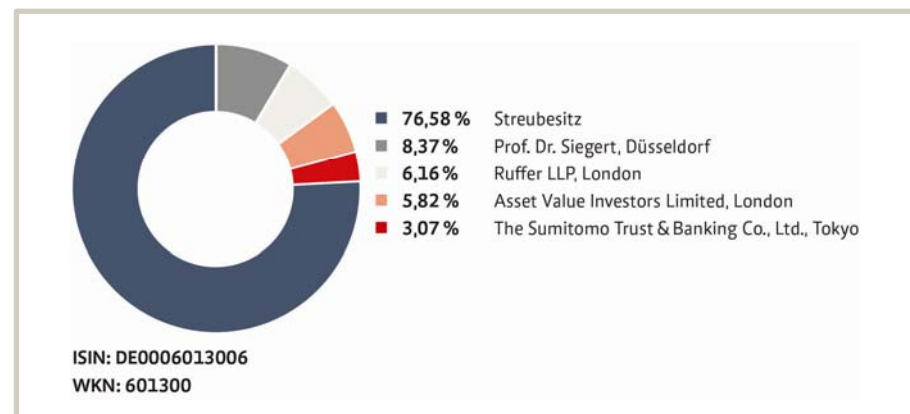
07.03.2011

Hamborner jetzt im SDax

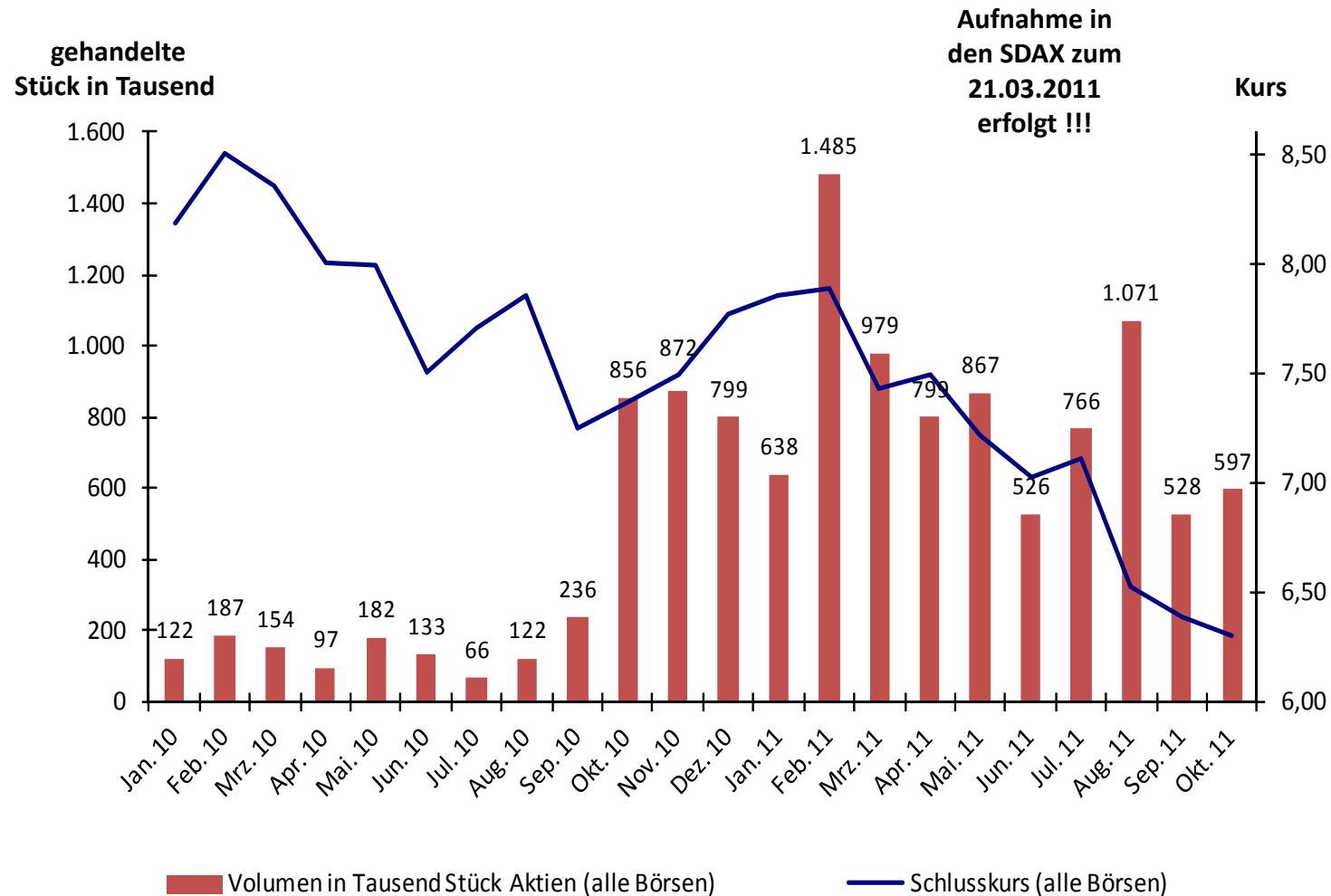
Die Deutsche Börse hat den REIT neu aufgenommen. Hamborner ist damit nach der Alstria der zweite REIT im SDax.

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 zum 30.09.2011

Kennzahlen	Q3 2011	Q3 2010	Veränderung
Miet- und Pachterträge	€ 23,4 Mio.	€ 18,3 Mio.	+ 28 %
Betriebsergebnis	€ 10,3 Mio.	€ 9,3 Mio.	+ 11 %
Periodenergebnis	€ 5,5 Mio.	€ 2,6 Mio.	
Funds from Operations	€ 12,3 Mio.	€ 9,6 Mio.	+ 28 %
Funds from Operations (FFO) je Aktie*	€ 0,36	€ 0,42	-
	Q3 2011	31.12.2010	
REIT EK-Quote	56,1 %	74,4 %	- 18,3 %-Punkte
Loan to Value (LTV)	38,2 %	19,3 %	+ 18,9 %-Punkte
Net Asset Value (NAV) je Aktie	€ 8,60	€ 8,74	- 1,6 %

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

Erfolgreiche erste neun Monate 2011

→ Positive operative Geschäftsentwicklung

- 28 % Mietsteigerungen
- Leerstandsquote 1,8 % (inkl. Mietgarantien 1,3 %)

→ Wachstum fortgesetzt

Besitzübergang 1. Quartal:	€ 58 Mio.	Bad Homburg ✓	Regensburg ✓	Leipzig ✓	Brunthal ✓
Besitzübergang 2. Quartal:	€ 17 Mio.	Langenfeld ✓	Verkauf: Krefeld		
Besitzübergang 3. Quartal:	€ 36 Mio.	Erlangen ✓	Offenburg ✓		
Verträge unterzeichnet, Besitzübergang nach dem 3. Quartal:	€ 66 Mio.	Freiburg 03.11.2011 ✓	Aachen 02/2012e	München 01/2013e	

→ Solides finanzielles Gerüst

- REIT EK-Quote 56,1 %
- Keine Refinanzierungsnotwendigkeit

→ Positiver Ausblick für das Gesamtjahr 2011

- Mieten 25 % +
- FFO 30 % +

Gewinn und Verlustrechnung nach IFRS

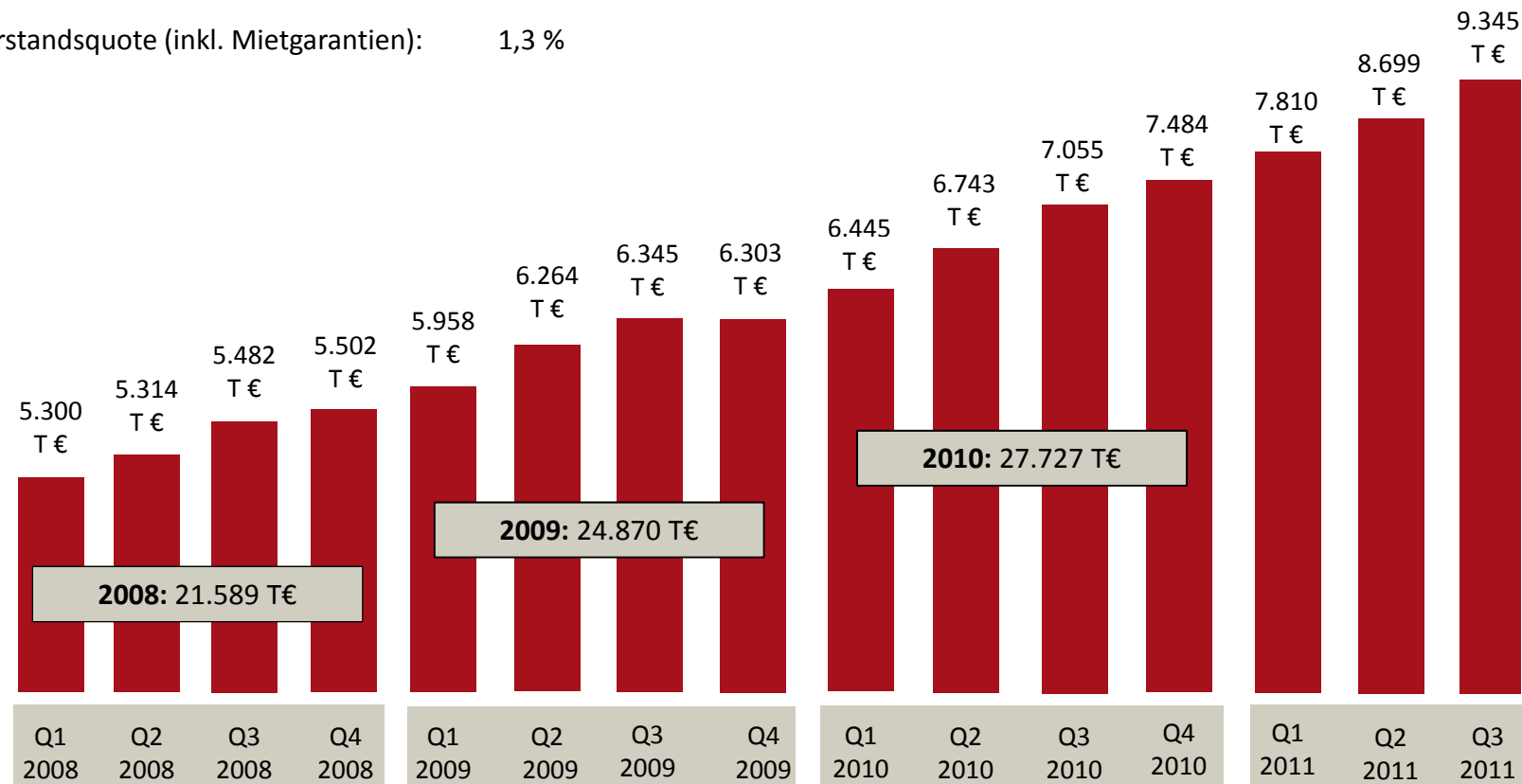
in T €	Q3 2011	Q3 2010
Nettomieteinnahmen	20.944	16.727
Verwaltungsaufwand	-680	-680
Personalaufwand	-2.009	-1.836
Abschreibungen	-7.575	-5.947
Sonstige betriebliche Erträge	314	1.494
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-679	-468
Betriebsergebnis	10.315	9.290
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	753	553
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.068	9.843
Finanzergebnis	-5.577	-4.470
Steuern	0	-2.778
Periodenergebnis	5.491	2.595

Bewirtschaftungserlöse

Stetige Steigerung der Bewirtschaftungserlöse bei niedrigem Leerstand







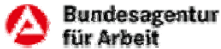



Leerstandsquote: 1,8 %

Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien): 1,3 %



TOP 10 Mieter

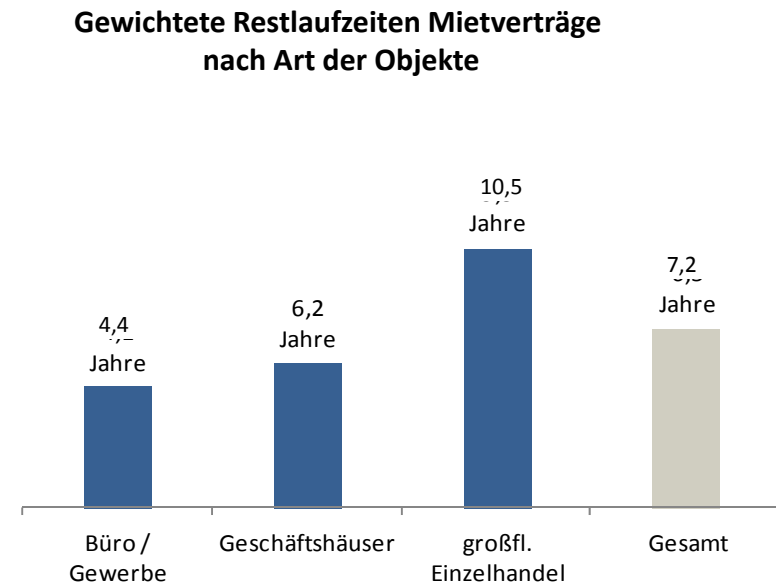
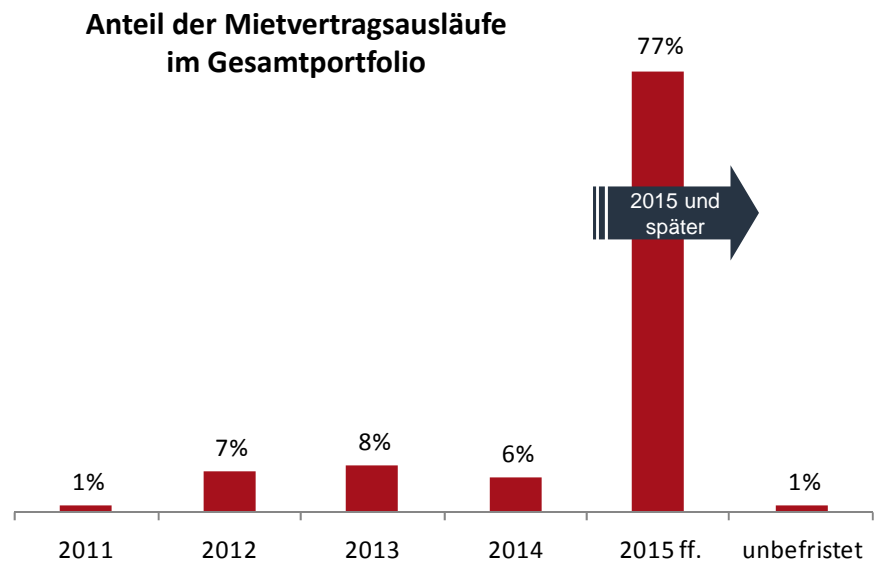
Bonitätsstarke Mieterstruktur

		Share in total rent p.a. (inkl. rent guarantees) in %
	Kaufland Gruppe	13,2%
	EDEKA	10,5%
	OBI	5,1%
	AREVA	2,8%
	SFC Energy	2,6%
	Telefonica O ₂	2,3%
	BfA	2,2%
	dm	2,1%
	Kaspersky	2,0%
	REWE	1,8%
	Total	44,6%

November 2011

Mietverträge

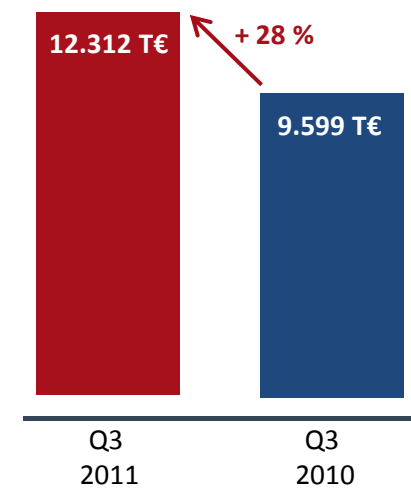
Über 70% der vertraglichen Mieteinnahmen laufen erst 2015 und später aus .



November 2011

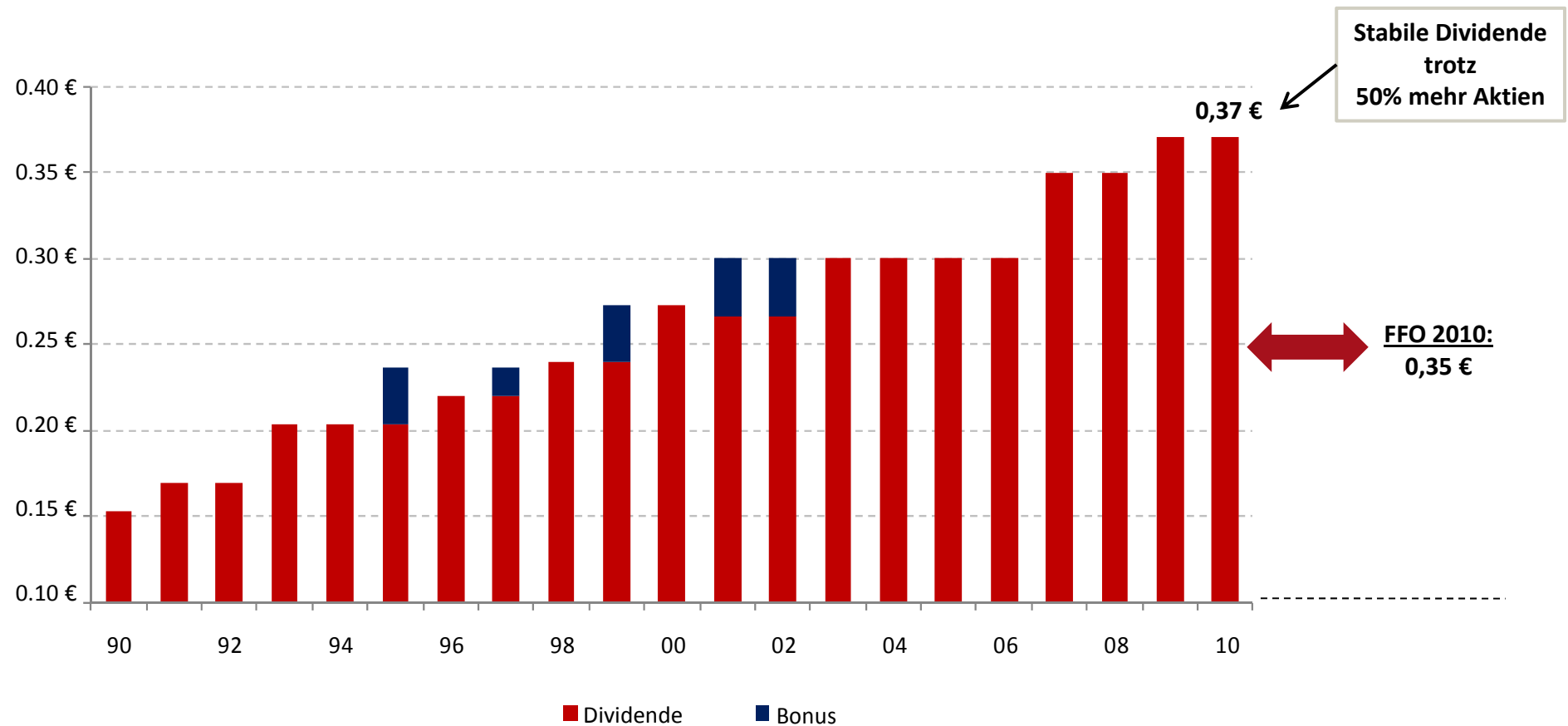
FFO

in T €	Q3 2011	Q3 2010
Nettomieteinnahmen	20.944	16.727
- Verwaltungsaufwand	-680	-680
- Personalaufwand	-2.009	-1.836
+ Sonstige betriebliche Erträge	314	325
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-679	-467
+ Zinserträge	366	87
- Zinsaufwendungen	-5.944	-4.557
FFO	12.312	9.599
FFO je Aktie*	0,36	0,42

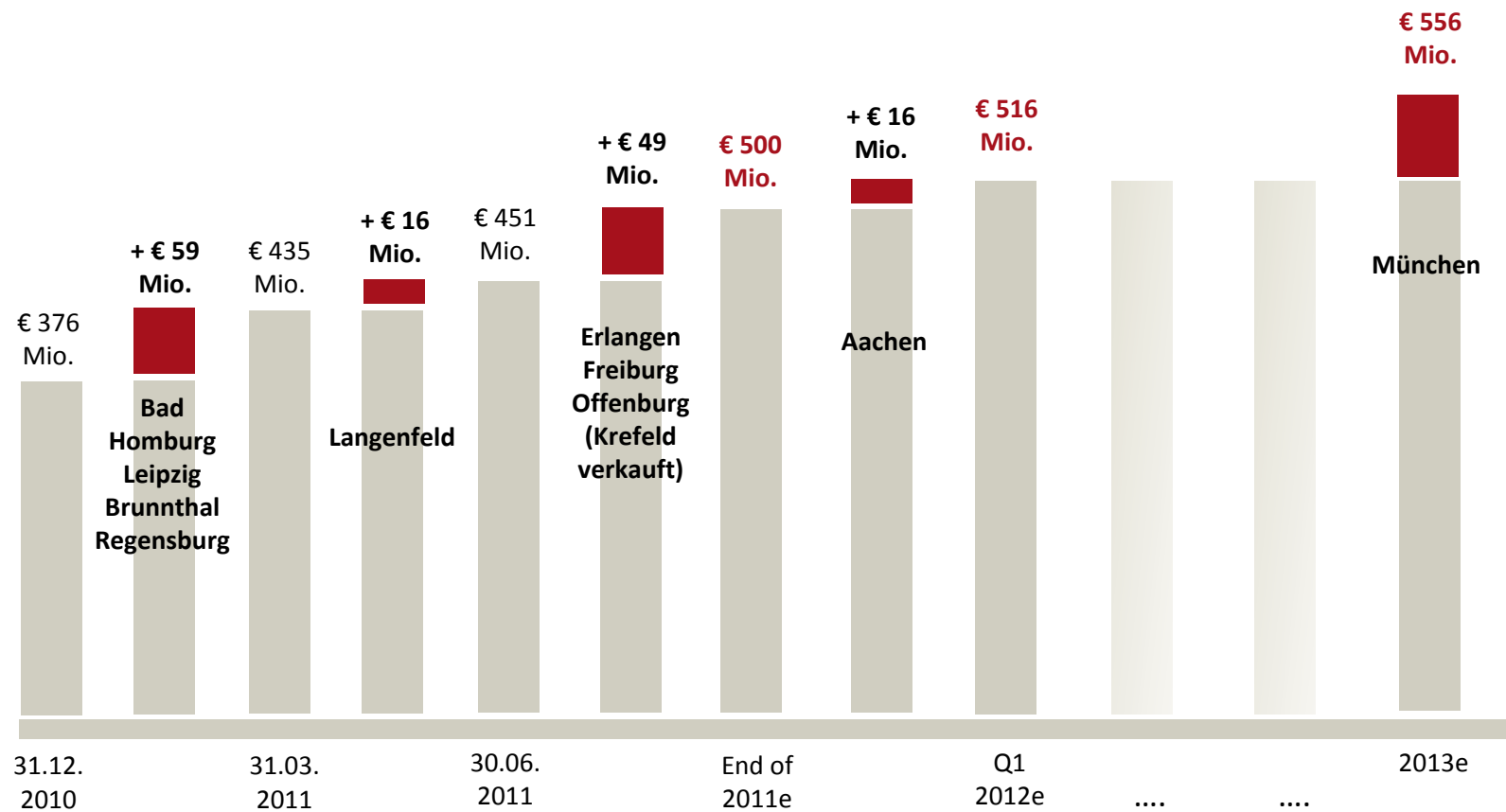


* H1 2010: 22,77 Mio. Aktien,
H1 2011: 34,12 Mio. Aktien

Entwicklung der Dividende

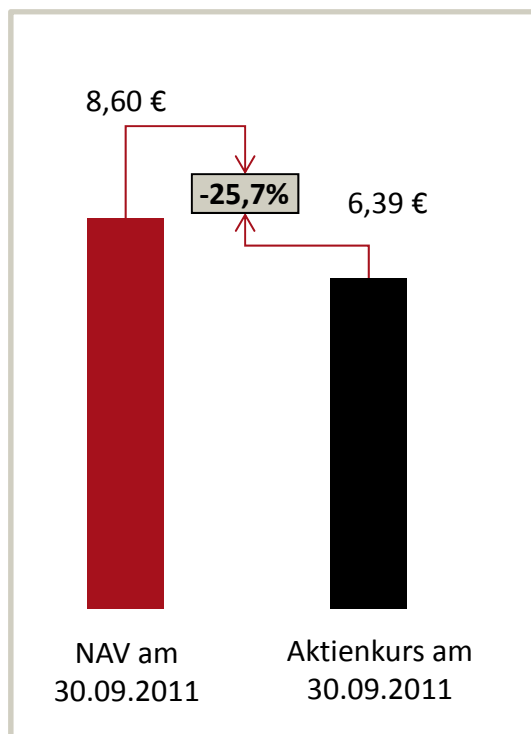


Entwicklung des HAMBORNER Portfolios



Net Asset Value (NAV) nach EPRA

Abschlag XETRA-Schlusskurs zum NAV = 25,7 % (30.09.2011)



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 €

	30.09.2011 in T€	31.12.2010 in T€
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	430.389	322.067
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	7.133	84.077
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-195.842	-151.240
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-16.306	-22.414
Bilanzieller NAV	225.375	232.490
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte	68.000	65.654
NAV	293.375	298.144
NAV je Aktie in €	8,60	8,74

Bilanz nach IFRS

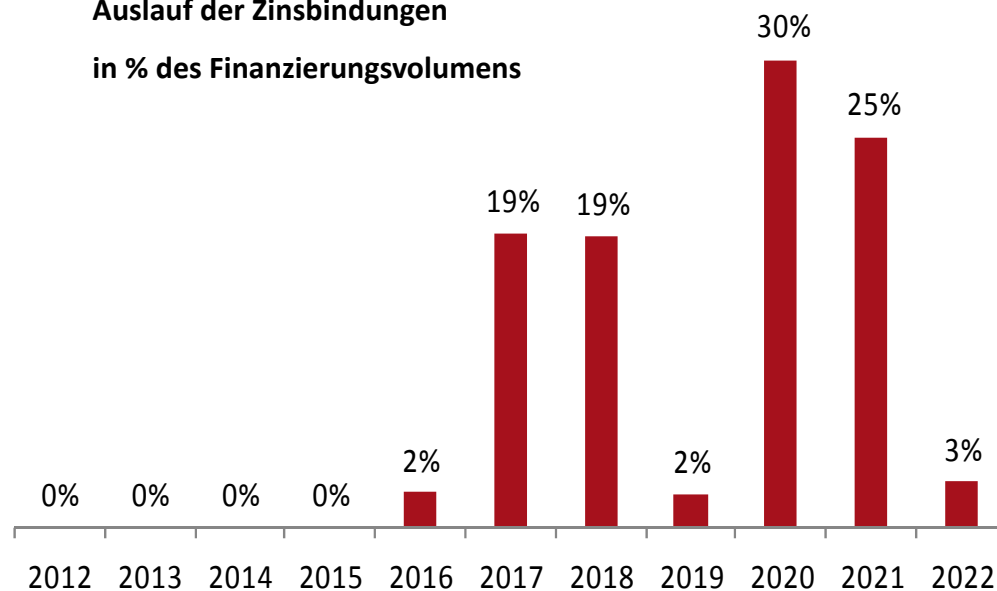
in € Mio.	30.09.2011	31.12.2010
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	430,4	322,0
Als Finanzinvestion gehaltene Immobilien	429,8	321,5
Sonstige	0,6	0,5
Kurzfristige Vermögenswerte	7,1	84,1
Forderungen	1,2	0,5
Bankguthaben und Kassenbestände	5,9	83,6
Summe Vermögenswerte	437,5	406,1
PASSIVA		
Eigenkapital	213,4	223,5
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	204,5	164,1
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	19,6	18,5
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	437,5	406,1

EK-Quote 48,8 %

Finanzierung

Keine kurzfristige Refinanzierung notwendig.

Auslauf der Zinsbindungen
in % des Finanzierungsvolumens



**Aktuelles
Finanzierungs-
volumen:**
€192,5 Mio.

Liquide Mittel:
€5,9 Mio.
LTV: 38,2 %
REIT-EK-Quote: 56,1 %

**Ø Restlaufzeit
Zinsbindung:**
7,8 Jahre

Ø FK-Zins:
4,43 %

Zusammenfassung & Ausblick

- Jan. - Sept. 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

HAMBORNER REIT AG	
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

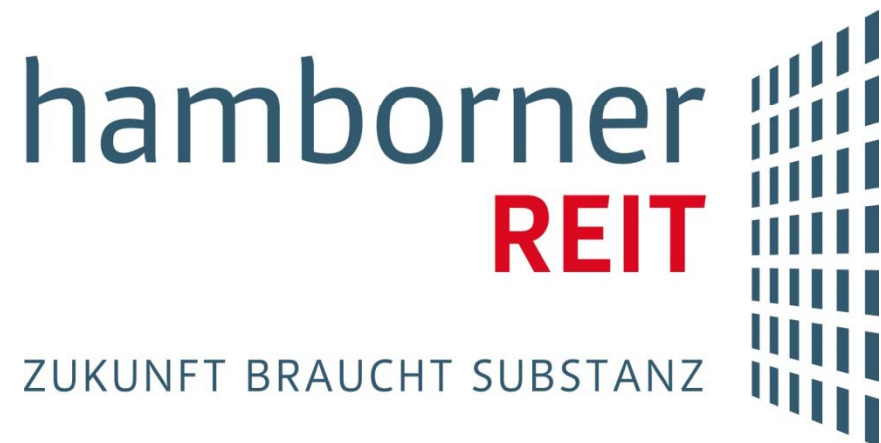
T 0203 / 54405-21

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.