

hamborner
REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



Bilanzpressekonferenz 2014

Dr. Rüdiger Mrotzek
Hans Richard Schmitz

Frankfurt am Main
26. März 2014

Wesentliche Kennzahlen zum 31. Dezember 2013

	2013	2012	Veränderung
Erlöse aus Mieten und Pachten	45,2 Mio. €	37,0 Mio. €	+ 22 %
Betriebsergebnis	20,4 Mio. €	17,5 Mio. €	+ 17 %
Jahresüberschuss	8,5 Mio. €	7,7 Mio. €	+ 10 %
REIT EK-Quote	52,5 %	60,3 %	- 7,8 %-Pkte.
Loan to Value (LTV)	43,7 %	34,2 %	+ 9,5 %-Pkte.
Funds from Operations	23,8 Mio. €	18,9 Mio. €	+ 26 %
Funds from Operations (FFO) je Aktie	0,52 €	0,41 €	+ 26 %
Net Asset Value (NAV)	375,3 Mio. €	371,8 Mio. €	+ 1 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie	8,25 €	8,17 €	+ 1 %
Dividende je Aktie	(*) 0,40 €	0,40 €	+/- 0 %

* Vorschlag an die Hauptversammlung

Geschäftsjahr 2013 – wesentliche Geschäftsvorfälle

Positive operative Geschäftsentwicklung

- Steigerung der Miet- und Pächterlöse um rd. 22 % („like for like“ - 1,5 %)
- Leerstandsquote 2,5 % (ohne Einnahmen aus Mietgarantien 3,4 %)

Aktives Property Management

- Besitzübergang von vier Objekten
- Verkauf eines nicht mehr strategiekonformen Objekts in Oberhausen
 - Erlös 0,9 Mio. € / Besitzübergang erfolgte im November 2013
- Verkauf von unbebautem Grundbesitz: Erlös rd. 0,4 Mio. €

Externe Bewertung des Immobilienportfolios

- Portfoliowert von rd. 692 Mio. €
- NAV 8,25 € je Aktie
- Außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 0,5 Mio. € für das veräußerte Objekt Oberhausen

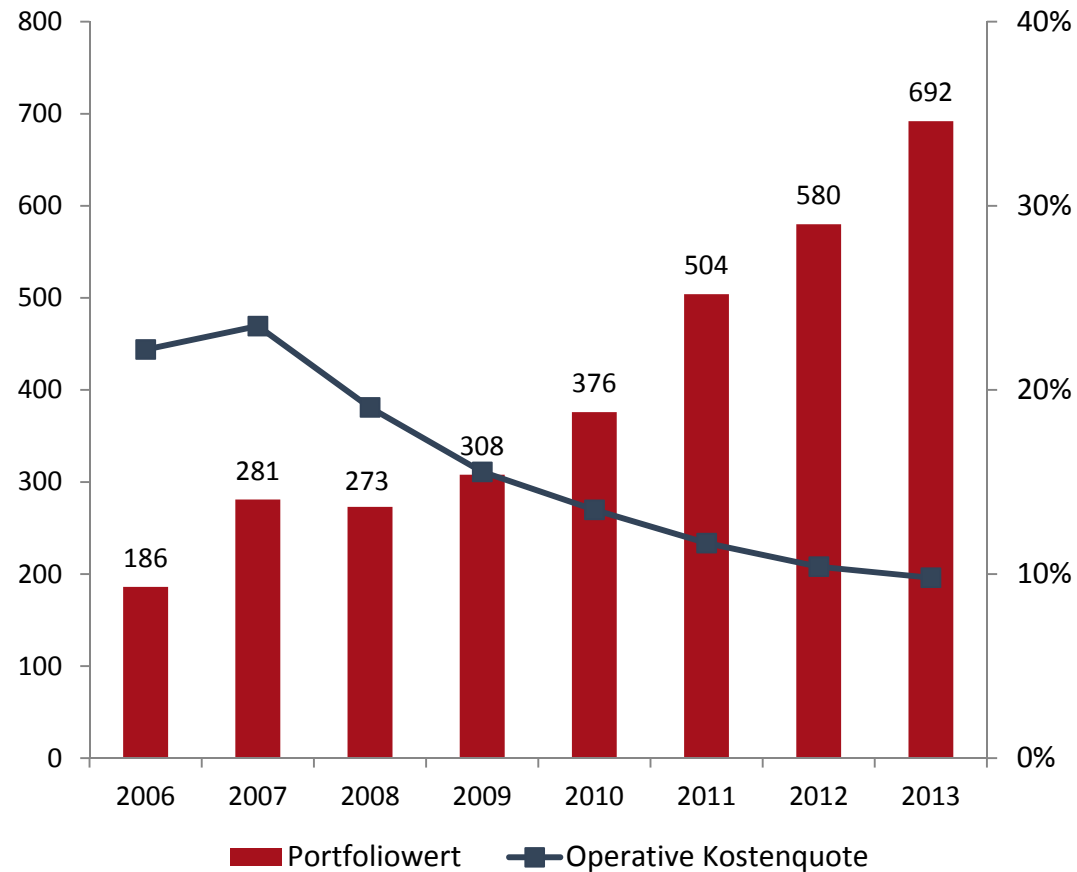
Gewinn- und Verlustrechnung

Nach IFRS

in T €	2013	2012
Nettomieteinnahmen	40.933	33.229
Verwaltungsaufwand	-1.131	-993
Personalaufwand	-3.311	-2.868
Abschreibungen	-16.379	-12.287
Sonstige betriebliche Erträge	1.334	1.345
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.030	-917
Betriebsergebnis	20.416	17.509
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	354	884
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	20.770	18.393
Finanzergebnis	-12.249	-10.627
Steuern	0	-25
Jahresüberschuss	8.521	7.741

Nutzung von Skaleneffekten

Portfoliowert (Mio. €) und operative Kostenquote













* Personal- und Verwaltungskosten dividiert durch Miet- und Pächterträge. Personalkosten sind angepasst um Kosten für ausscheidende Mitarbeiter.

TOP 10 Mieter

Bonitätsstarke Mieter

Top 10 Mieter (zum 31. Dezember 2013, % der Jahresmiete*)

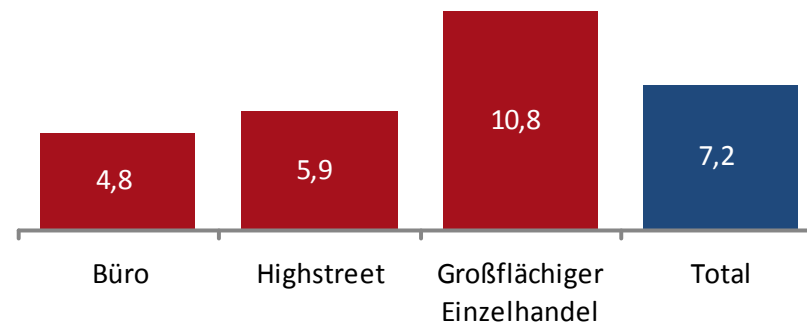
	<u>Mieter</u>	<u>Sektor</u>	
	EDEKA	Lebensmitteleinzelhandel	14,4%
	Kaufland Gruppe	SB-Warenhaus	10,4%
	OBI	Baumarkt	8,4%
	AREVA	Kraftwerkstechnik	2,0%
	SFC Energy	Energie & Rohstoffe	2,0%
	Estée Lauder	Luxuskonsumgüter	1,9%
	Schneider Electric	Elektrotechnik	1,8%
	Telefonica O2	Telekommunikation	1,7%
	REWE	Lebensmitteleinzelhandel	1,6%
	Kaspersky	Software	1,5%
	Total		45,7%

* inkl. Mietgarantien

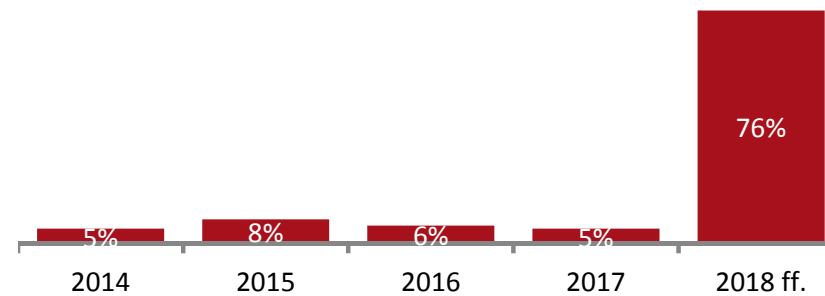
Mietverträge

76 % der vertraglichen Mieteinnahmen laufen erst 2018 und später aus.

Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge nach Art der Objekte (31. Dezember 2013, in Jahren)

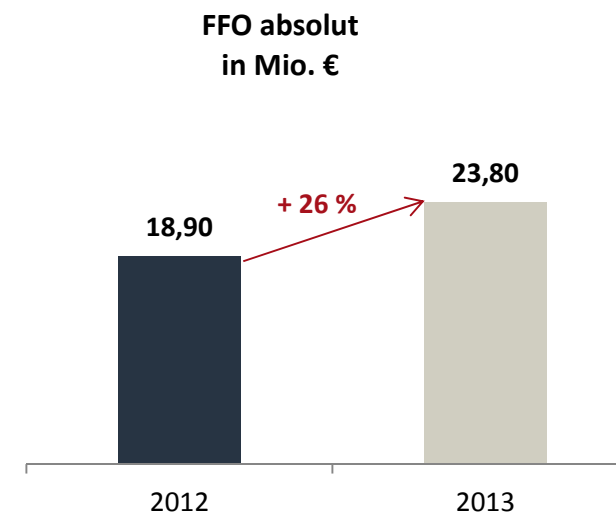


Anteil der Mietvertragsausläufe nach Jahren (31. Dezember 2013)



Funds from Operations

in T €	31.12.2013	31.12.2012
Erlöse aus Mieten und Pachten	45.227	36.993
Erlöse aus der Weiterberechnung von NK an Mieter	5.027	3.416
Laufende Betriebsaufwendungen	-7.158	-5.076
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.163	-2.104
Nettomieteinnahmen	40.933	33.229
- Verwaltungsaufwand	-1.131	-993
- Personalaufwand	-3.311	-2.868
+ Sonstige betriebliche Erträge	334**	346*
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-790*	-676*
+ Zinserträge	42	347
- Zinsaufwendungen	-12.291	-10.508*
FFO vor Steuern	23.786	18.877
- Aktivierte Instandhaltungsausgaben	-1.029	-1.269
AFFO	22.757	17.608
FFO je Aktie	0,52	0,41
AFFO je Aktie	0,50	0,39

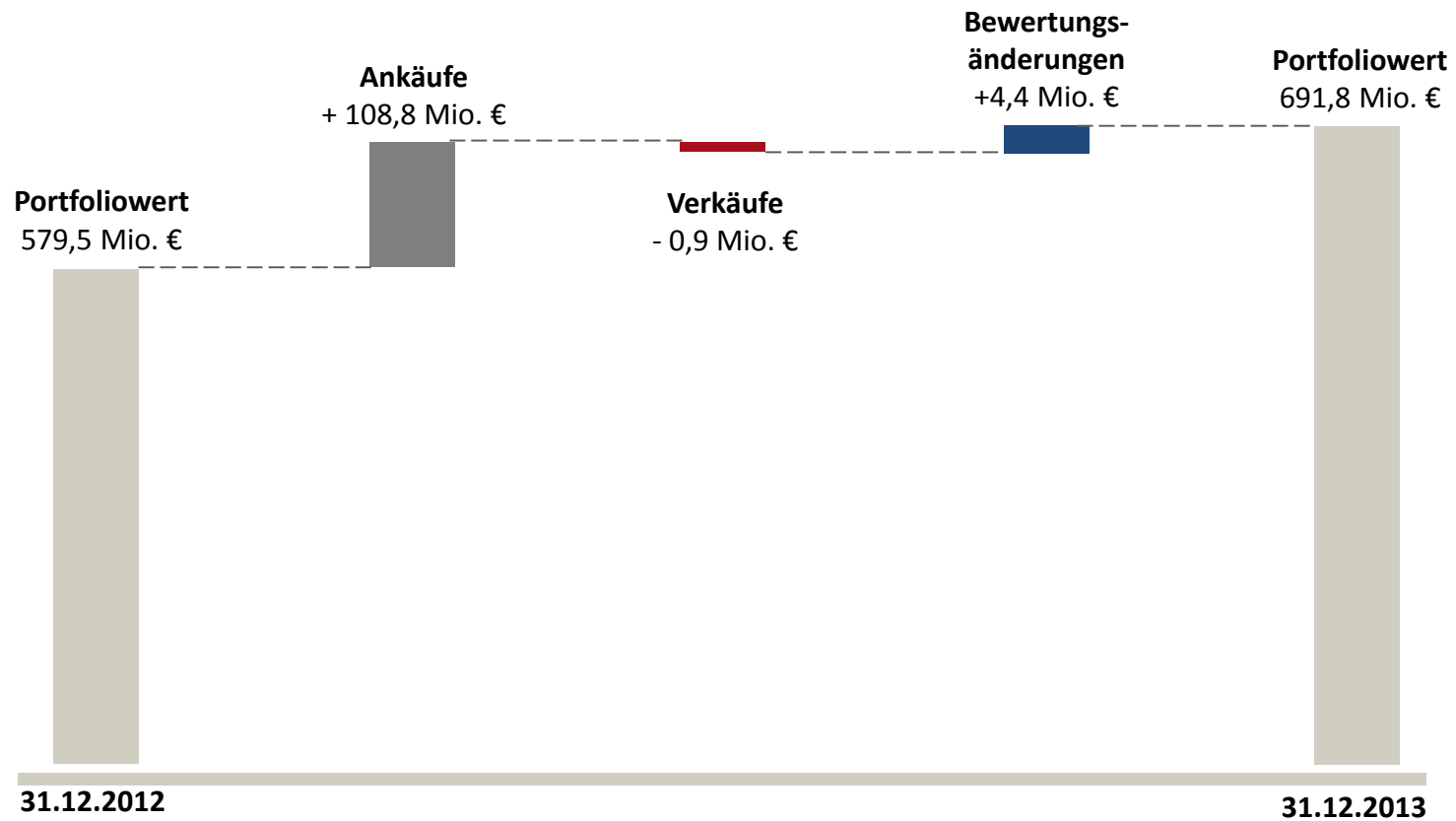


* Bereinigt um Wertaufholungen sowie Einmaleffekte bei der Bewertung der Rückstellung für Bergschäden

** Bereinigt um außerordentlichen Einmaleffekt aus der vorzeitigen Mietvertragsauflösung eines Mieters

Externe Verkehrswertermittlung

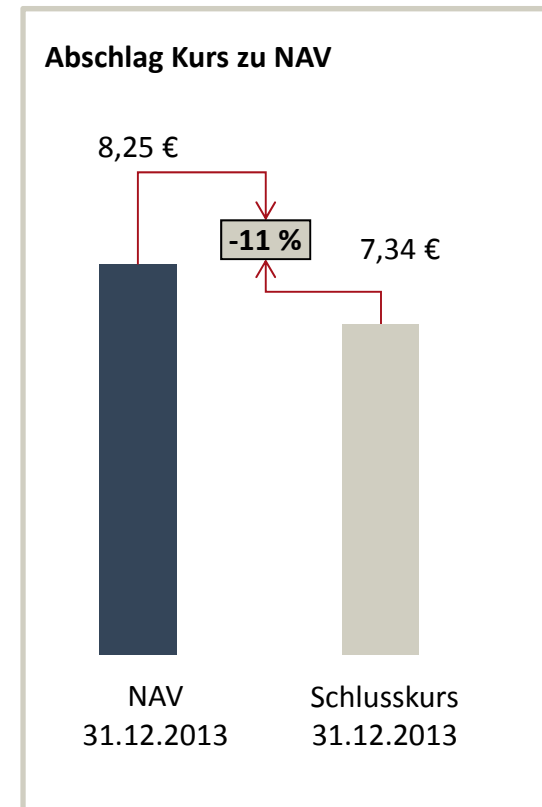
Entwicklung Portfolio / Fair Values 2013



Net Asset Value (NAV) nach EPRA

Abschlag Aktienkurs nach XETRA zum NAV = 11 % (31.12.2013)

NAV nach EPRA	31.12.2013 in Mio. €	31.12.2012 in Mio. €
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	596	511
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	36	30
- Langfristige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-336	-235
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-13	-14
Bilanzieller NAV	283	292
+ stille Reserven "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien"	88	80
+ stille Reserven "Zur Veräußerung geh. langfr. Vermögenswerte"	4	0
NAV	375	372
NAV je Aktie in €	8,25	8,17
- Derivative Finanzinstrumente	-11	-15
- Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	-10	-15
NNNAV	354	342
NNNAV je Aktie	7,78	7,51



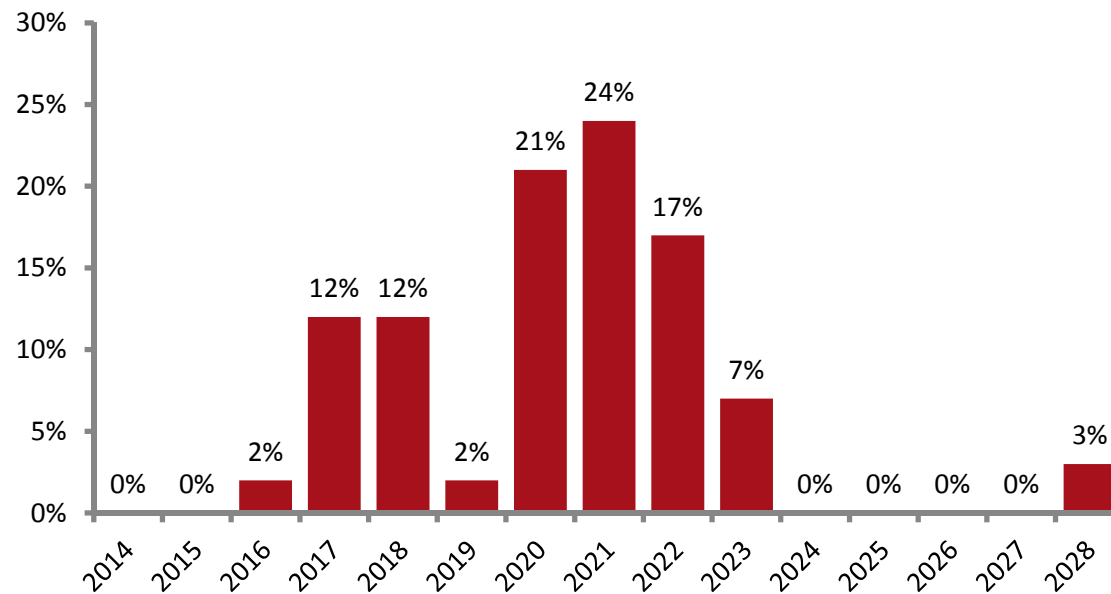
Bilanz nach IFRS

in Mio €	31.12.2013	31.12.2012
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	596,3	511,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	595,4	510,8
Sonstige	0,9	0,7
Kurzfristige Vermögenswerte	35,4	29,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	0,8	0,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28,2	29,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6,4	0
Summe Vermögenswerte	631,7	541,4
PASSIVA		
Eigenkapital	271,7	276,8
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	342,4	245,9
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	17,6	18,7
Summe EK, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	631,7	541,4

Bilanzielle EK-Quote 43,0 %

Solides finanzielles Gerüst

Auslauf der Festzinsvereinbarungen (per 31 Dezember 2013)

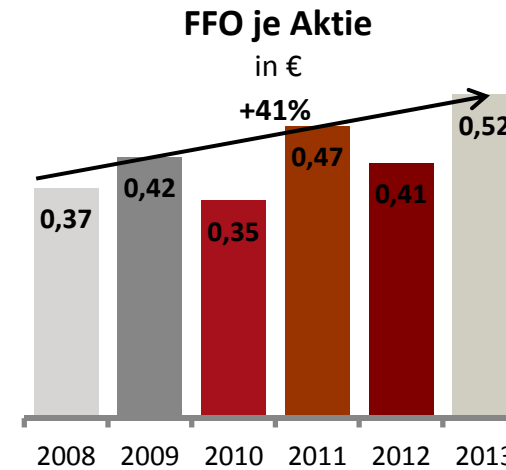
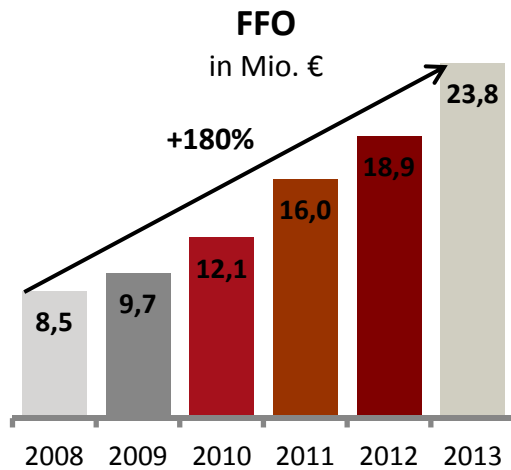
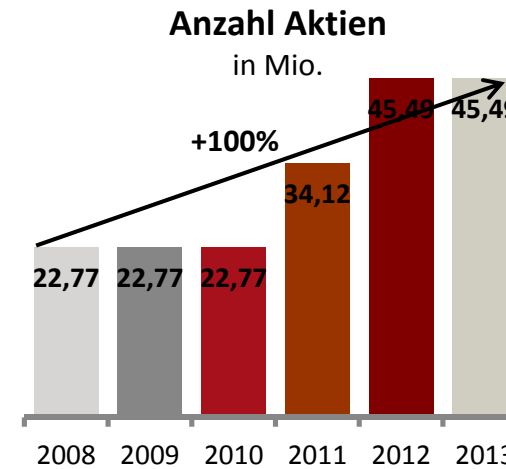
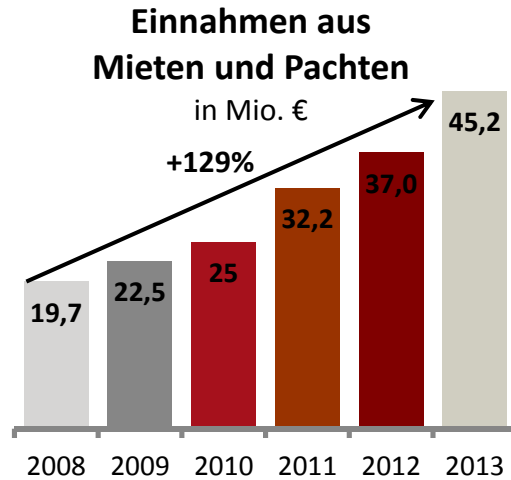


- Finanzverbindlichkeiten: € 331,5 Mio.
- Liquide Mittel: € 28,2 Mio.
- LTV: 43,7 %
- REIT EK-Quote: 52,5 %

- Durchschnittliche Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen: 7,3 Jahre
- Durchschnittliche Finanzierungskosten: 3,9%

- Banken
 - Großbanken
 - Stadtsparkassen
 - Genossenschaftsbanken
 - Versicherungen

FFO je Aktie als Steuerungsgröße



Zusammenfassung und Ausblick

1. Zusammenfassung

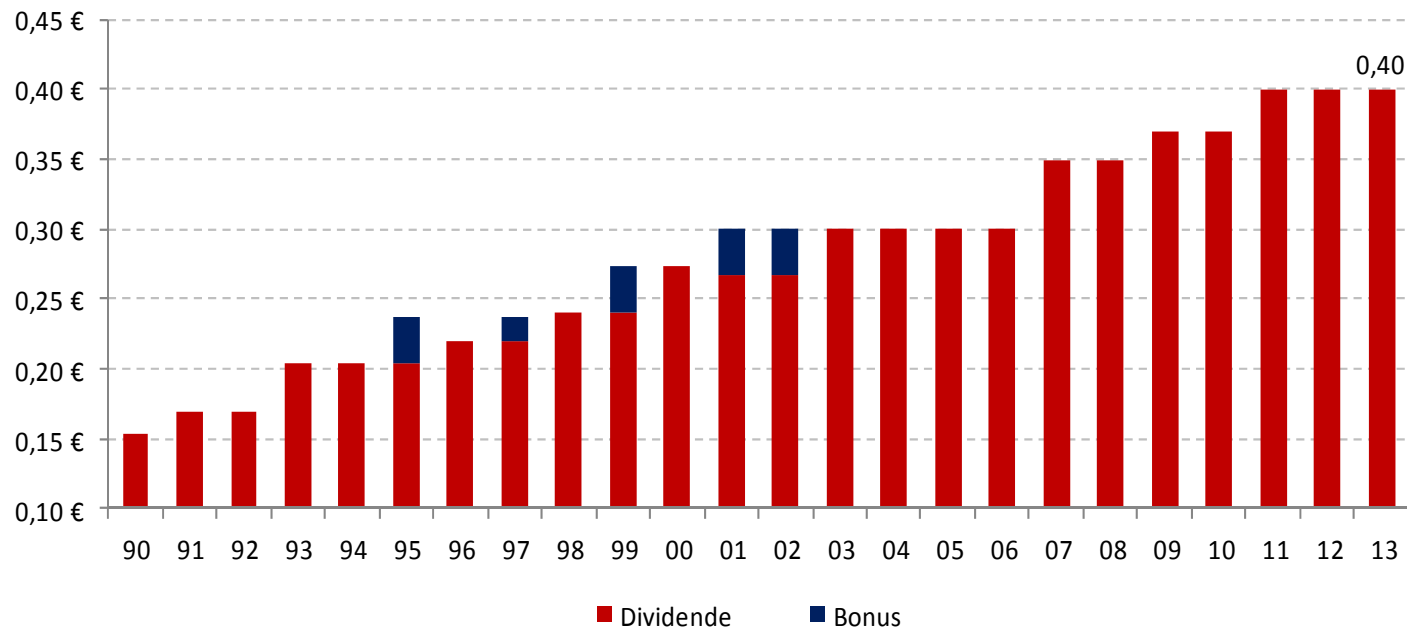
- Erfolgreiches Jahr 2013 / Ziele erreicht
- Positive Entwicklung aller operativen Kennziffern / Prognosen übertroffen
- Portfolio ausgebaut und gleichzeitig Fortschritt beim Verkauf kleinerer, nicht mehr strategiekonformer Objekte
- Portfoliowert zum 31.12.2013 rd. 692 Mio. €

2. Ausblick

- Buchgewinne von 4,4 Mio. € im Januar/Februar realisiert ; Zusätzlicher Buchgewinn von 3,6 Mio. € in Q2 erwartet
- Weiteres Wachstum der Mieterträge in 2014 erwartet (+ rd. 4-5 %)
- Vergleichbares Wachstum des FFO für 2014 angestrebt

Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung

40 Cent Dividende je Aktie



**Dividendenvorschlag
HV am 06. Mai 2014**

Dividendenrendite
5,4% bezogen auf
den Jahresschluss-
kurs 2013

Aktives Portfoliomanagement

Ankäufe

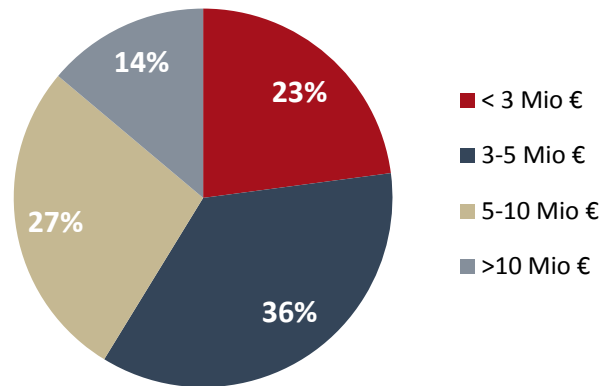
- Portfolioerweiterung mit 4 Objekten in München, Berlin, Bayreuth und Hamburg (Verkehrswertzugang von rd. 115 Mio. € in 2013)
- Kaufvertrag für ein weiteres Objekt in Bad Homburg unterzeichnet
 - Investitionsvolumen von rd. 8 Mio. € / Besitzübergang im Januar 2014 erfolgt

Verkäufe/Portfoliobereinigung

- Verkauf eines nicht mehr strategiekonformen Objekts in Oberhausen (Erlös 0,9 Mio. € / Besitzübergang November 2013)
- Verkauf von unbebautem Grundbesitz: Erlös rd. 0,4 Mio. €
- Weitere Verkäufe aus dem Altportfolio in 2013 mit Besitzübergang in 2014: Objekte in Moers, Wuppertal, Hannover
 - Erlöse rd. 10,9 Mio. € (Buchgewinne 4,4 Mio. €) / Besitzübergänge erfolgten im Januar (Moers, Wuppertal) bzw. Februar 2014 (Hannover)

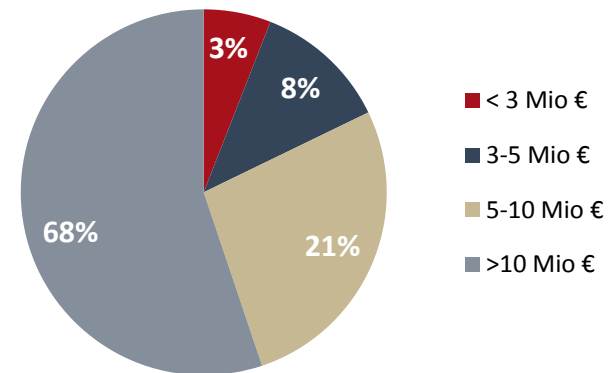
Portfolio nach Objektgröße

Verteilung Portfolio nach Objektgröße 2006



Portfoliowert Ende 2006: rd. 186 Mio. €

Verteilung Portfolio nach Objektgröße 2013



Portfoliowert Ende 2013: rd. 692 Mio. €

Ausgewogenes Portfolio

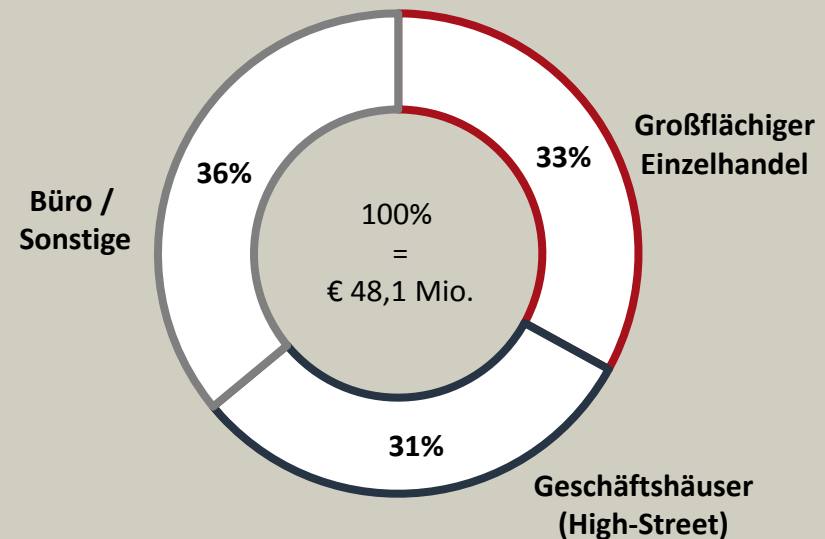
100%iger Fokus auf Deutschland

Geographische Verteilung Portfolio (01.03.2014)



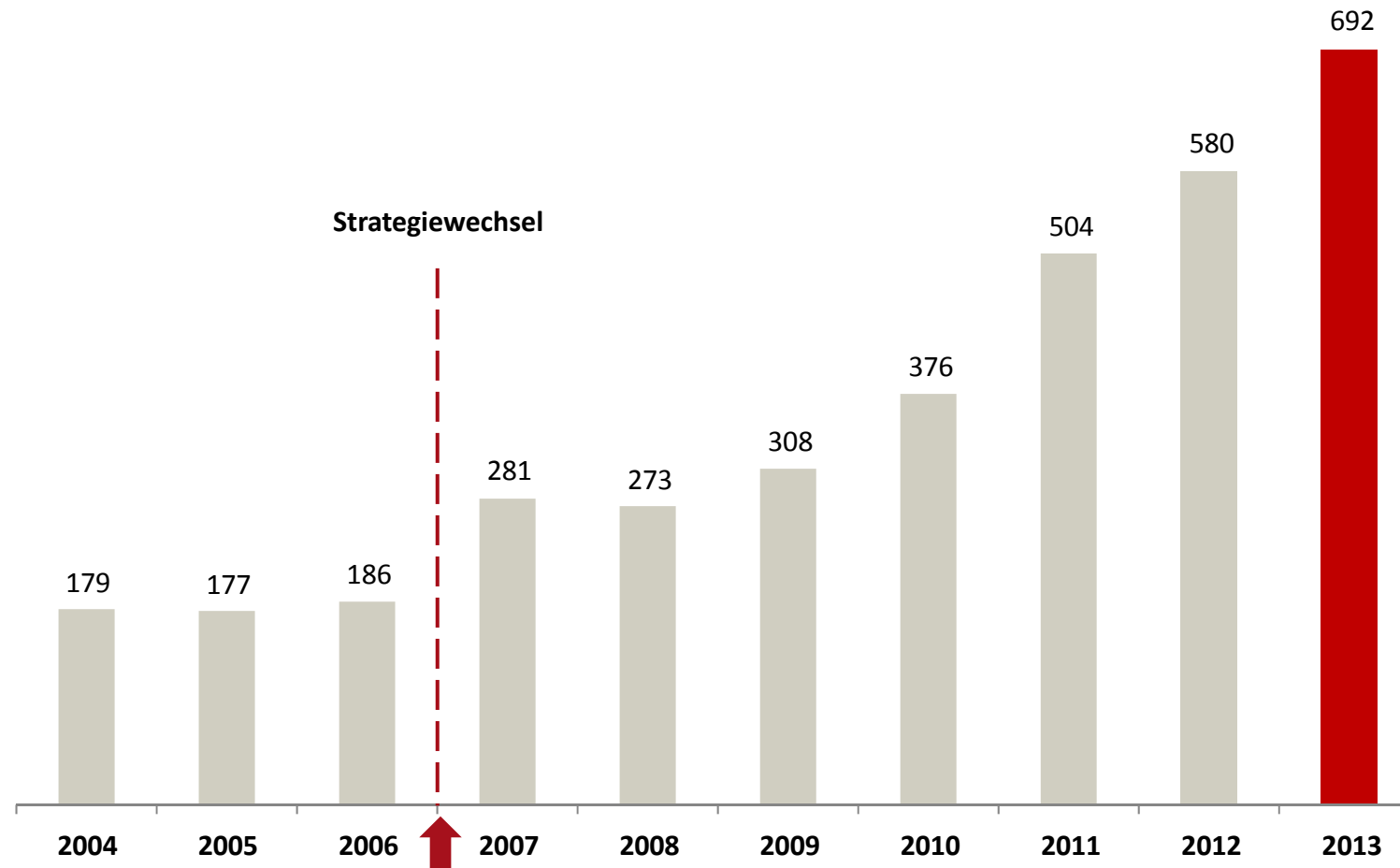
Diversifiziertes Portfolio (31.12.2013)

- 72 Immobilien an 55 Standorten in Deutschland, Fokus auf West- und Süddeutschland
- rd. 692 Mio. € Verkehrswert Immobilienportfolio
- Assetklassen nach annualisierten Mieteinnahmen



Portfolioentwicklung

In Mio. Euro



Portfolioveränderungen (1/2)

Investitionen 2013



+ 40 Millionen Euro
Besitzübergang 01/2013 ✓



+ 33 Millionen Euro
Besitzübergang 03/2013 ✓



+ 18,5 Millionen Euro
Besitzübergang 05/2013 ✓



+ 17 Millionen Euro
Besitzübergang 12/2013 ✓

Investitionen 2014



+ 8 Millionen Euro ✓
Besitzübergang 01/2014

Portfolioveränderungen (2/2)

Desinvestitionen
2013



Verkauf unbebautes
Land Buchgewinn:
354 T€



VK-Preis: 0,9 Mio. €
Besitzübergang 11/2013 ✓

Desinvestitionen
2014



VK-Preis: 2,4 Mio. €
Besitzübergang 01/2014 ✓



VK-Preis: 2,8 Mio. €
Besitzübergang 01/2014 ✓

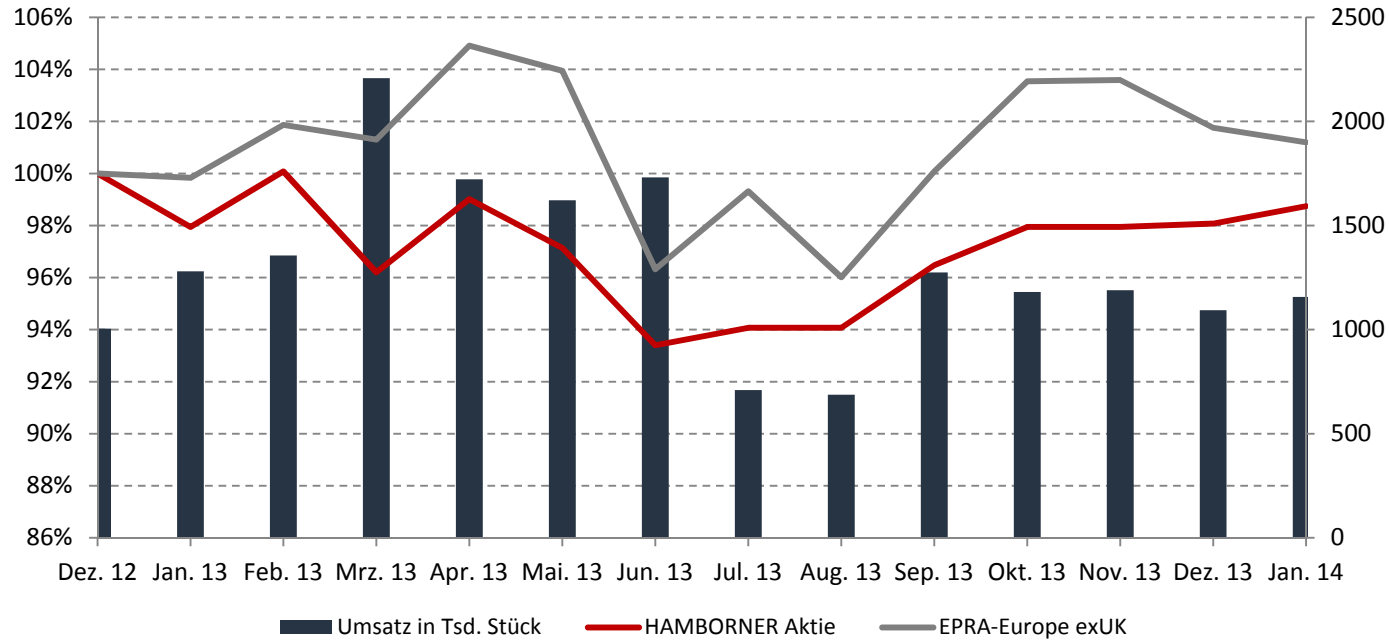


VK-Preis: 5,7 Mio. €
Besitzübergang 02/2014 ✓

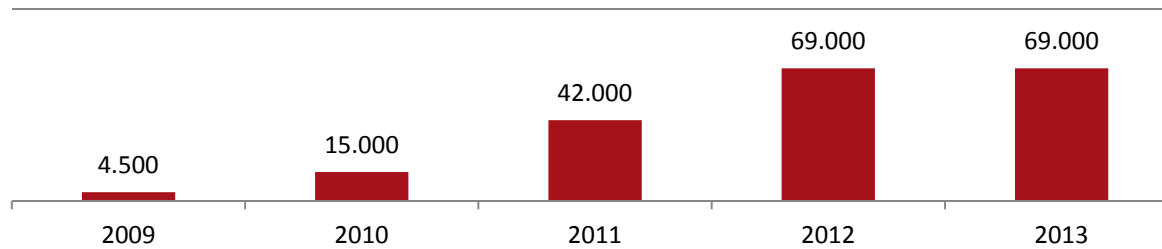


VK-Preis: 5,3 Mio. €
Besitzübergang 04/2014e

Entwicklung der Hamborner Aktie



Durchschnittlicher Umsatz pro Tag (# Aktien)



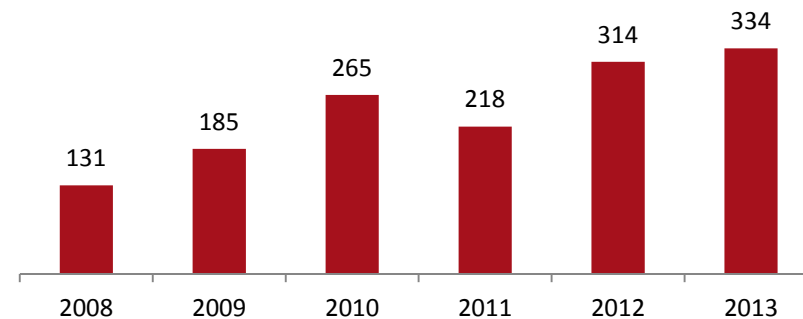
Die Aktie der Hamborner REIT AG

Wachsende Marktkapitalisierung und hoher Streubesitz

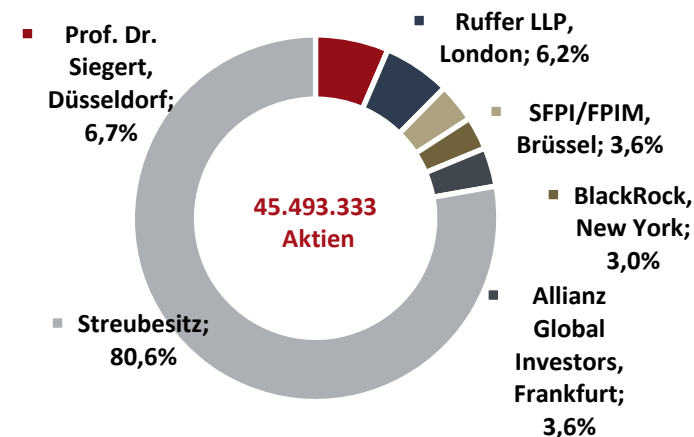
Überblick

- **2007:** Start der strategischen Neuausrichtung
- **2010:** G-REIT-Status und Änderung des Firmennamens in HAMBORNER REIT AG
- **Oktober 2010:** Erfolgreiche Kapitalerhöhung - Nettoemissionserlös von rd. € 76 Mio.
- **Februar 2011:** Umplatzierung von rd. 12 Mio. Aktien der HSH Real Estate
- **März 2011:** Aufnahme in den SDAX
- **März 2012:** Aufnahme in den EPRA-Index
- **Juli 2012:** Erfolgreiche Kapitalerhöhung – Nettoemissionserlös von rd. € 71,4 Mio.
- **Mai 2013:** Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals und Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen

Historische Marktkapitalisierung (Mio. € / Jahresende)



Aktionärsstruktur



HAMBORNER REIT AG	
Geschäftsbericht 2013	26 März 2014
Q1 Bericht 2014	5 Mai 2014
Hauptversammlung 2014	6 Mai 2014
H1 Bericht 2014	12 August 2014
Q3 Bericht 2014	11 November 2014

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Disclaimer

This presentation was exclusively prepared for the addresses specified on the title page and/or the participants at the mentioned event. The information in this presentation is based on both public information and documents as well as information which was made available to HAMBORNER REIT AG by the respectively mentioned companies and third parties.

All statements, opinions and assessments contained in this presentation correspond to the current estimates and/or opinions of HAMBORNER REIT AG and may therefore not be construed as constant, immutable statements. HAMBORNER gives no guarantee with regard to the correctness or completeness of the information contained herein. HAMBORNER and its organs, boards, employees or other parties acting on behalf of HAMBORNER accept no liability whatsoever for the statements made in this presentation.