hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Unternehmenspräsentation

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

April 2016

Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

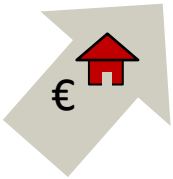
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Historische Entwicklung der Gesellschaft

Bergbau

Vermögens-verwaltung

Wachstum und Wertschaffung als „reine Immobilien AG“



1953 Unternehmensgründung: HAMBORNER als Montanunternehmen

1954 Börsennotierung als HAMBORNER Bergbau AG

1969 Einbringung der Montan-Aktivitäten in die Ruhrkohle AG

1970 Fortführung der HAMBORNER AG als Immobiliengesellschaft

1990 Auflage des Wertpapierspezialfonds

2007 Wechsel des Großaktionärs

2007 ff. **Strategiewechsel / Neues Management:**
- → Wachstumskurs
- → Auflösung des Wertpapierspezialfonds Südinvest
- → Konzentration auf das Kerngeschäft Immobilien

2010 Seit dem 18. Februar Firmierung als **HAMBORNER REIT AG**

2010 Kapitalerhöhung Oktober 2010

2011 Aufnahme in den S-DAX

2012 Aufnahme in den EPRA-Index

2012 Kapitalerhöhung Juli 2012

2015 2 Kapitalerhöhungen im Februar und Juli 2015

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

[**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 nur 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

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Organisationsstruktur

HAMBORNER REIT AG

2 Vorstände

- Objekte direkt gehalten
- Deutschlandweites Portfolio
- Marktwert der Immobilien: rund 943 Mio. € (Stand: 31.03.2016)

Großflächiger Einzelhandel

Geschäfts-häuser / High-Street

Büro

31 Mitarbeiter

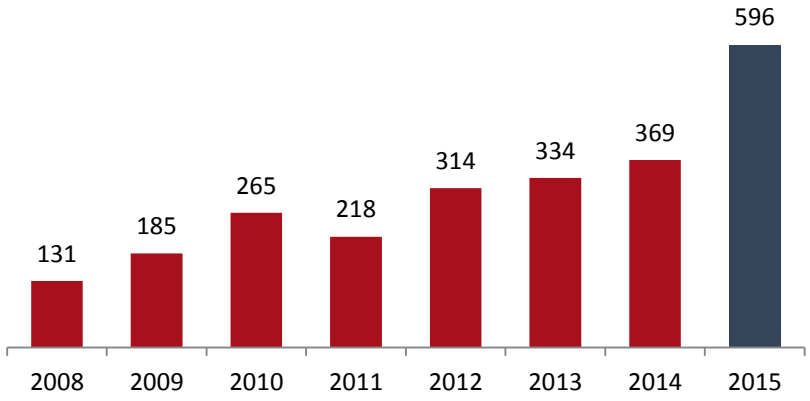
- Internes Management des REIT
- Nur infrastrukturelle Gebäudedienstleistungen ausgelagert

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

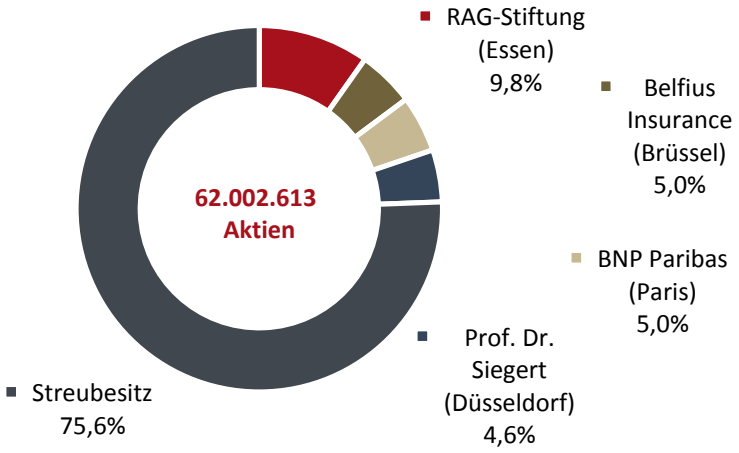
Überblick

- **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. € 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.
- **Mai 2013:** Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals und Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen
- **Februar 2015:** 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.

Historische Marktkapitalisierung *(Mio. €)*

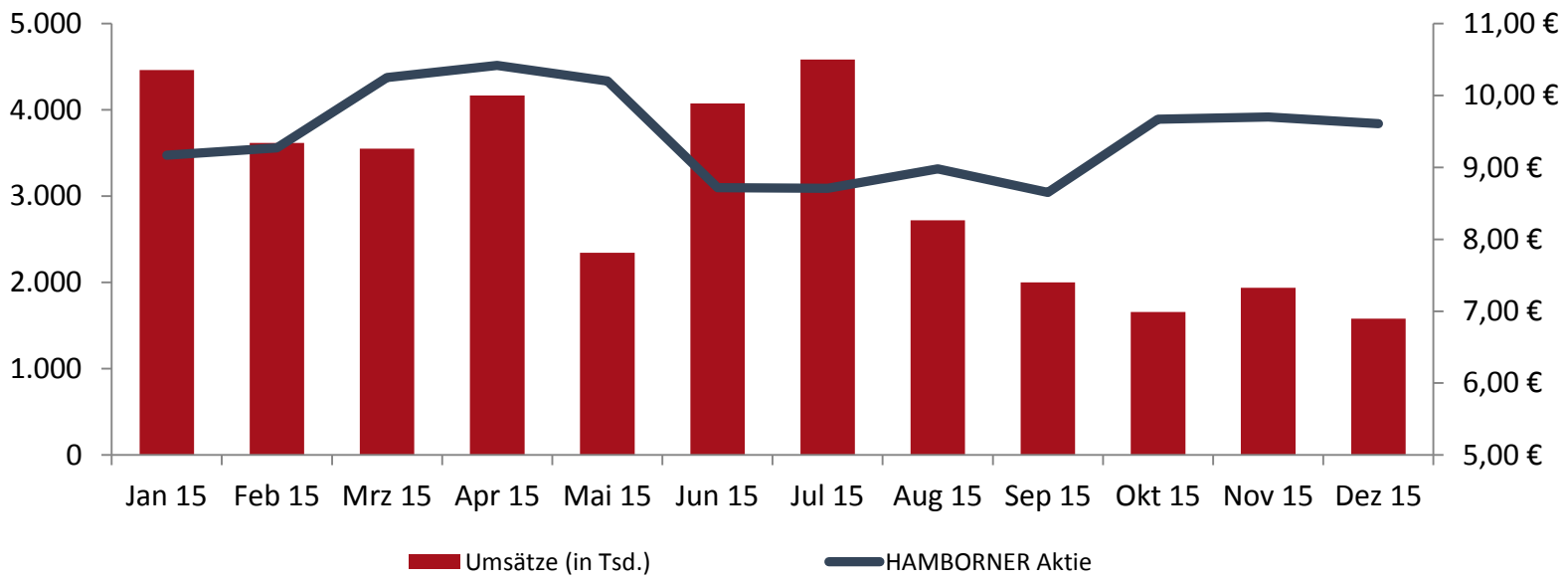


Aktionärsstruktur

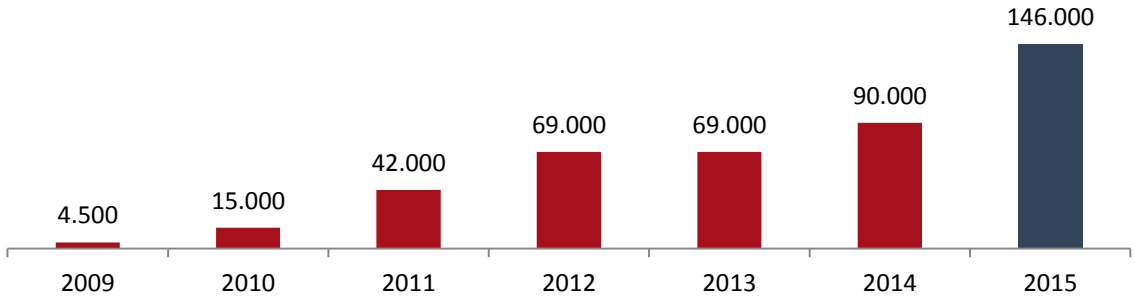


Entwicklung der HAMBORNER Aktie

Aktienkurs- und Umsatzentwicklung



Durchschnittlicher Umsatz pro Tag *(Anzahl der Aktien)*



Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

Akquisitionsstrategie

Akquisitionsstrategie

- Regionale Diversifikation in wachstumsstarke Regionen in Süd- und Südwest-Deutschland
- Fokus auf Städte außerhalb der großen Metropolen
- Fokus auf Akquisitionen zwischen 10 Mio. – 70 Mio. Euro
- Verbesserung der Kosten/Erlös-Strukturen durch Zukauf größerer Objekte und Verkauf kleinerer Objekte
- Keine Teilnahme an Bieterverfahren

Ankaufsprofil

- Fokus auf strategiekonforme Qualitätsimmobilien an guten Standorten in folgenden Assetklassen:
  - → Einzelhandelsgenutzte Geschäftshäuser in 1-A-Lage (Fußgängerzonen), bundesweit an Standorten mit mehr als 60.000 Einwohnern, geringer Wohn-/Büroanteil , Objektvolumen 10 - 70 Mio. Euro
  - → Großflächige Einzelhandelsobjekte (Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Baumärkte) in zentralen Innenstadtlagen oder stark frequentierten Stadtrandlagen, bundesweit an Standorten mit mehr als 60.000 Einwohnern, Neubau präferiert, Restlaufzeit > 10 Jahre , Objektvolumen 10 - 70 Mio. Euro
  - → Moderne Bürogebäude ab Baujahr 2000 oder kernsaniert in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern, Restlaufzeit > 7 Jahre, Objektvolumen 10 - 70 Mio. Euro.

→ **Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio mit klarer Renditeorientierung**

→ **Wertschaffung durch kontinuierlichen Ausbau des Portfolios und Nutzung von Skaleneffekten**

Portfoliostruktur

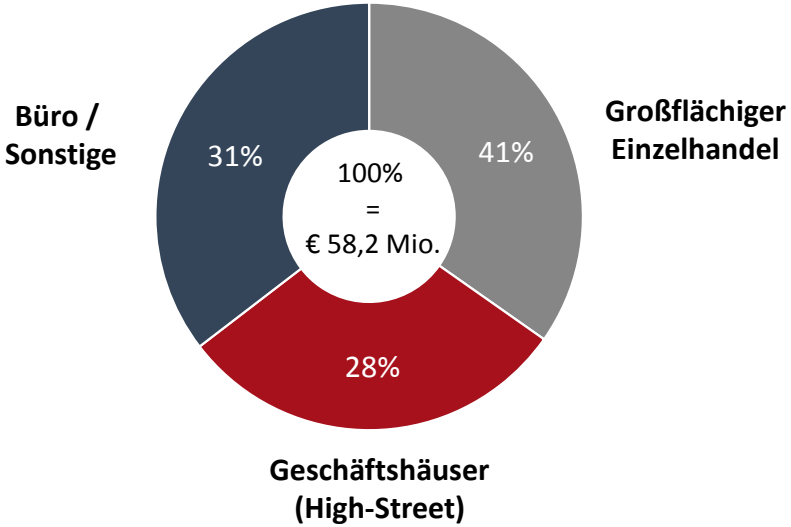
Geographische Verteilung des Portfolios (31.12.2015)

Portfolio bis 2006 · Besitzübergang ab 2007 · Vertrag unterzeichnet

Diversifiziertes Portfolio (31.12.2015)

- 69 Immobilien an 55 Standorten in Deutschland
- Fokus auf West- und Süddeutschland
- rd. 900 Mio. € Verkehrswert des Immobilienportfolios

Assetklassen nach annualisierten Mieteinnahmen



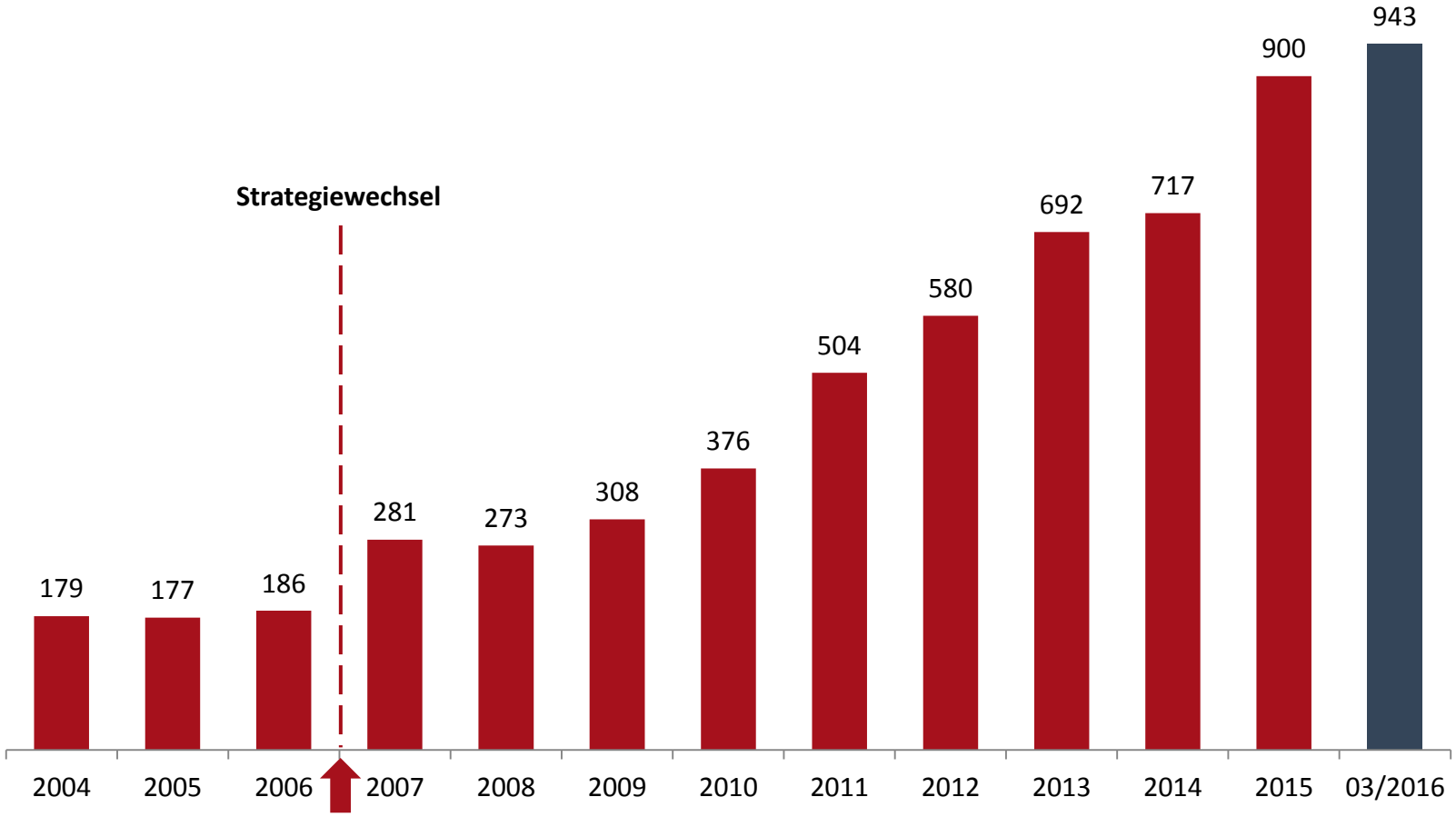
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Portfolioverteilung nach Bundesländern (Stand 31.12.2015)

Bundesland	Anzahl der Objekte	Anteil am Gesamtwert des Portfolios
Nordrhein-Westfalen	26	26%
Bayern	9	22%
Baden-Württemberg	8	14%
Hessen	8	11%
Niedersachsen	6	8%
Berlin	2	7%
Hamburg	3	3%
Rheinland-Pfalz	3	3%
Bremen	2	3%
Sachsen	2	3%
Gesamt	**69**	

Portfolioentwicklung

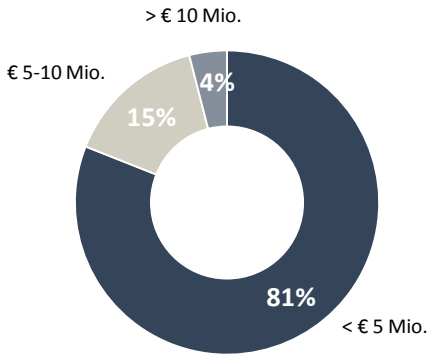
Wertentwicklung des HAMBORNER Portfolios *(in Mio. €)*



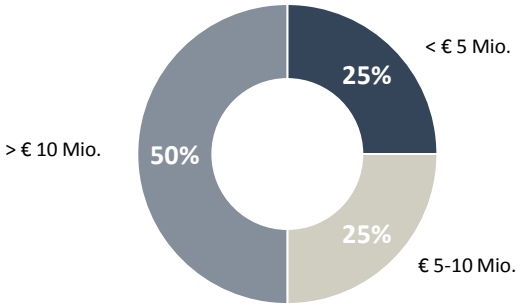
Portfolio nach Objektgröße

Portfolioverteilung nach Objektwert

2006 *(100% = 54 Objekte)*

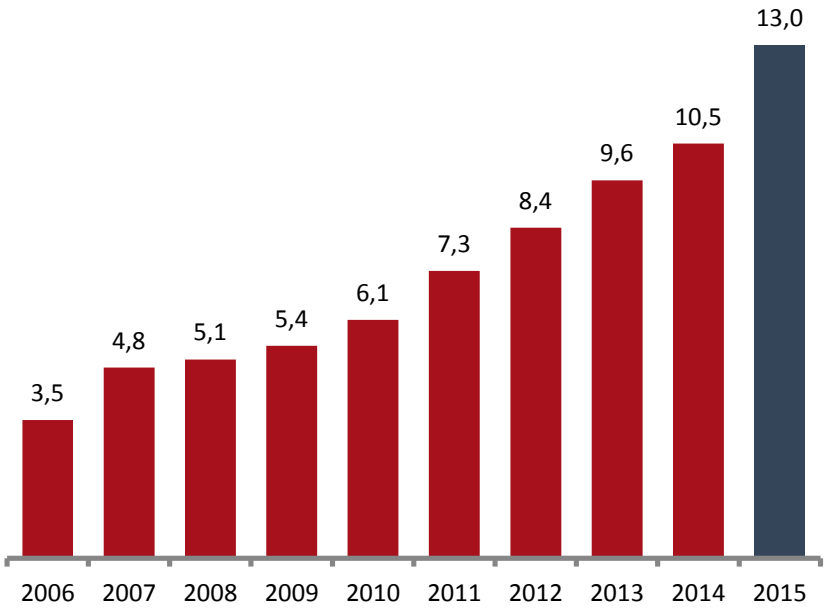


2015 *(100% = 69 Objekte)*



Entwicklung des durchschnittlichen Objektwerts *(in Mio. €)*

31.12.2015 *(Anzahl der Objekte = 69)*



Ankäufe 2015 (1/2)

	Aachen, Gut-Dämme-Str. 14	**Celle, An der Hasenbahn 3**	**Fürth, (Hornschuch-Center) Gabelsberger-Str. 1**
Errichtung	2014	1975 / modernisiert 2014	1990 / modernisiert 2014/15
Hauptmieter	Jobcenter Aachen	real,-, Fressnapf, Aldi	EDEKA, Schuh Mücke, Rossmann, …
Mietfläche	ca. 10.000 m²	ca. 24.500 m²	ca. 11.500 m²
Jährliche Mieteinnahme	1,7 Mio. €	2,3 Mio. €	1,8 Mio. €
Gew. Restlaufzeit	14,0 Jahre	12,2 Jahre	12,7 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,4 %	6,6 %	6,1 %
Kaufpreis	26,8 Mio. €	35,2 Mio. €	30,1 Mio. €
Besitzübergang	März 2015	Mai 2015	September 2015

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Ankäufe 2015 (2/2)

	Gießen, (Westoria Gießen) Gottlieb Daimler Str. 27	Berlin, Tempelhofer Damm 198-200	Neu Isenburg, Schleussnerstraße 100-102
Errichtung	1983 / modernisiert 2008	2014/15	2015
Hauptmieter	real,-, Saturn, McDonalds	Kaisers, Aldi, Rossmann	REWE, dm
Mietfläche	ca. 18.000 m²	ca. 6.200 m²	ca. 4.200 m²
Jährliche Mieteinnahme	2,3 Mio. €	1,3 Mio. €	0,8 Mio. €
Gew. Restlaufzeit	6,6 Jahre	11,4 Jahre	15,3 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,3 %	6,4 %	6,3 %
Kaufpreis	31,6 Mio. €	20,2 Mio. €	12,8 Mio. €
Besitzübergang	August 2015	Dezember 2015	Dezember 2015

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Ankäufe 2015/Besitzübergang 2016

	Lübeck, (Haerder-Center), Sandstraße	**Ditzingen, Dieselstraße**	**Münster, (Deilmann-Park), Martin-Luther-King-Weg 30/30a**
Errichtung	2008	2016	2016
Hauptmieter	H&M, New Yorker, REWE, mytoys	hagebaumarkt	FOM Hochschule
Mietfläche	ca. 13.300 m²	ca. 9.400 m²	ca. 3.300 m²
Jährliche Mieteinnahme	ca. 3,25 Mio. €	ca. 0,8 - € 0,9 Mio. € (Staffelmiete)	ca. 0,4 Mio. €
Gew. Restlaufzeit	3,4 Jahre	20 Jahre	7,5 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,5 %	7,0 %	6,8 %
Kaufpreis	ca. 50,0 Mio. €	ca. 12,7 Mio. €	ca. 6,5 Mio. €
Besitzübergang	29.02.2016	Q2 2016e	Q2 2016e

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Verkäufe 2015

Veräußerte Objekte 2015

Anzahl der Objekte	4
Verkaufspreis gesamt	8 Mio. €
Jährliche Mieteinnahmen der verkauften Objekte	0,7 Mio. €
Mietverträge	8 Wohnraummietverträge 6 Gewerbemietverträge

Veräußerte unbebaute Grundstücke 2015

Veräußerte unbebaute Grundstücke	263.000 m² (Land-/Forstwirtschaftliche Flächen)
Verkaufspreis gesamt	0,75 Mio. € (Buchwert 0,12 Mio. €)

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Verkäufe 2015/Besitzübergang 2016

Besitzübergänge 2016

Dinslaken
Preis 1,94 Mio. €
Besitzübergang 29.01.2016

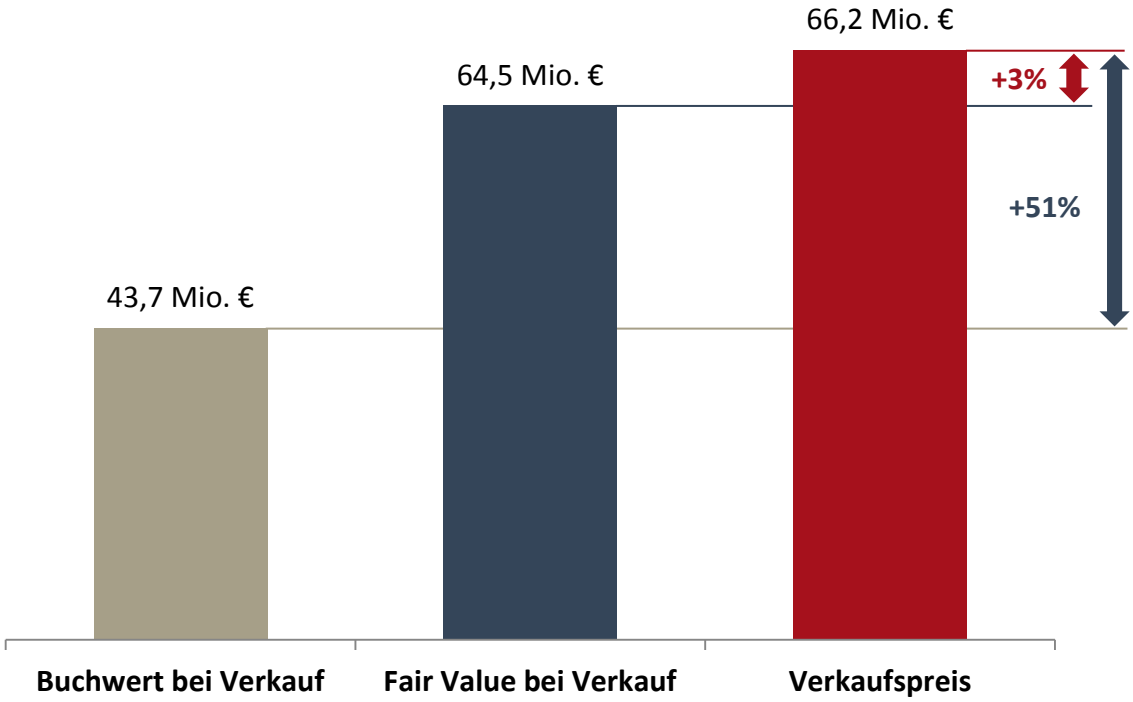
Solingen
Preis 3,17 Mio. €
Besitzübergang 29.01.2016

Duisburg
Preis 2,64 Mio. €
Besitzübergang 29.01.2016

Kassel
Preis 0,7 Mio. €
Besitzübergang Q2/2016

Anzahl der Objekte	4
Verkaufspreis gesamt	ca. 8 Mio. €
Jährliche Mieteinnahmen der verkauften Objekte	0,8 Mio. €
Mietverträge	36 Wohnraummietverträge 16 Gewerbemietverträge

Verkäufe seit Strategiewechsel 2007



24 Gewerbeobjekte verkauft:	**64,3 Mio. €**
→ ø VK-Preis pro Objekt:	2,7 Mio. €
→ ø VK-Faktor:	14,0
→ Mieten:	4,6 Mio. €
7 reine Wohnobjekte verkauft:	**1,9 Mio. €**

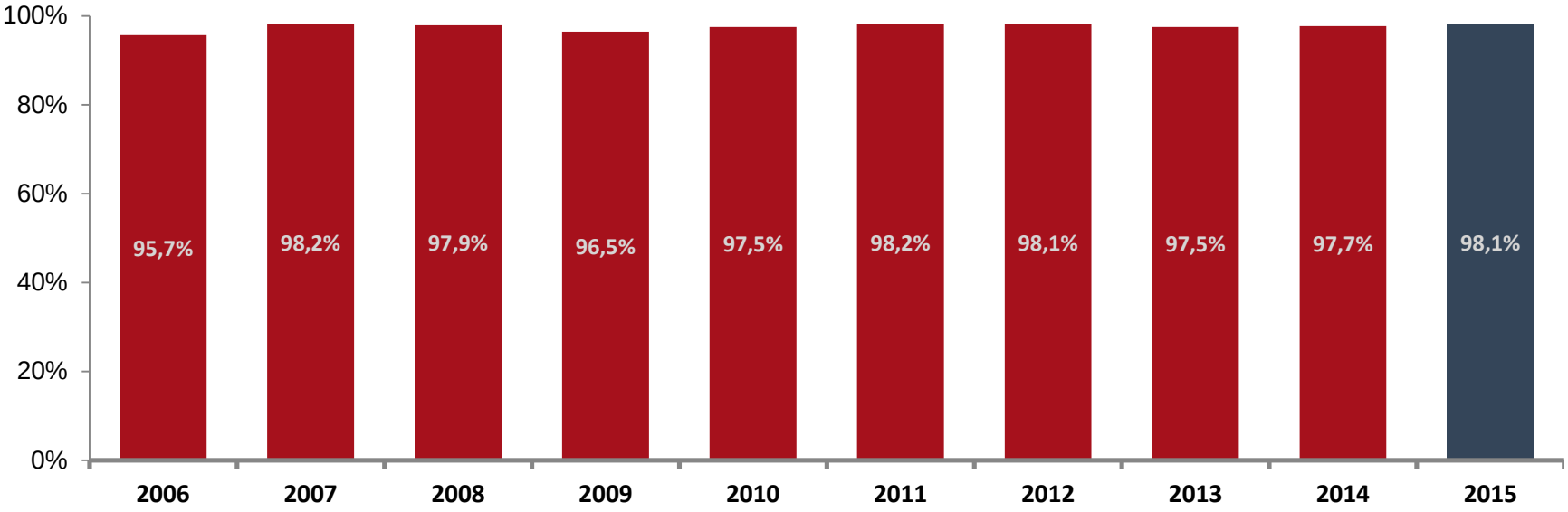
Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

Geringer Leerstand

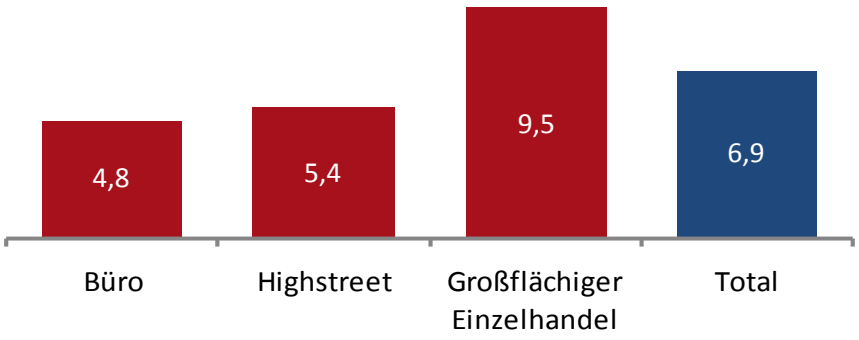
Entwicklung der Vermietungsquote



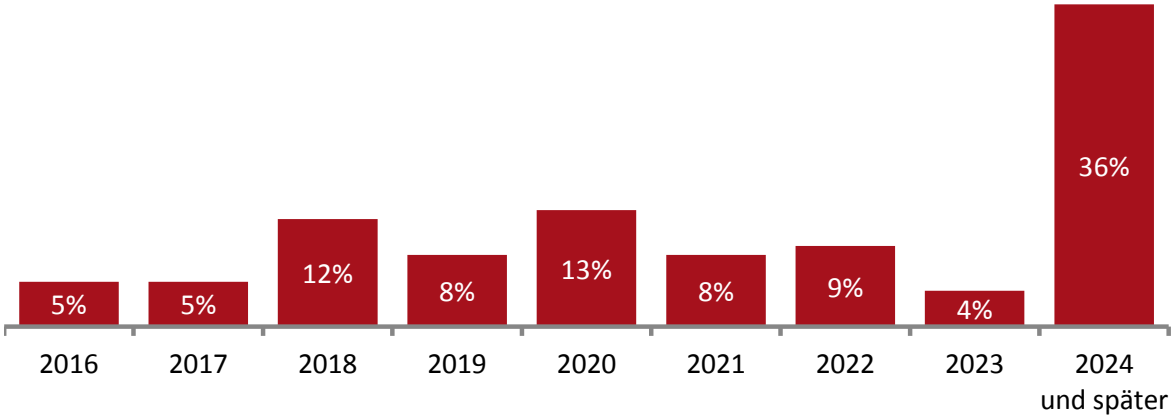
→ **Leerstandsquote zum 31.12.2015 inkl. Mietgarantien: 1.9 %**

Mietverträge

Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge nach Art der Objekte *(in Jahren; Stand 31.12.2015)*



Anteil der auslaufenden Mietverträge nach Jahren *(31.12.2015)*



Mieterstruktur

Top 10-Mieter *(per 01.03.2015, in % der annualisierten Mieterträge)*

	Mieter	***Branche***	
	EDEKA-Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	13.6%
	Kaufland Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	9.0%
	OBI	Bau/Heimwerk Einzelhandel	7.1%
	real,-	Lebensmittel Einzelhandel	5.3%
	Jobcenter	Bundesagentur für Arbeit	4.6%
	REWE-Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	2.2%
	C&A	Textil Einzelhandel	2.0%
	H&M	Textil Einzelhandel	1.9%
	AREVA	Energie	1.7%
	SFC Energy	Energie	1.7%
		Total	**49.1%**

Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

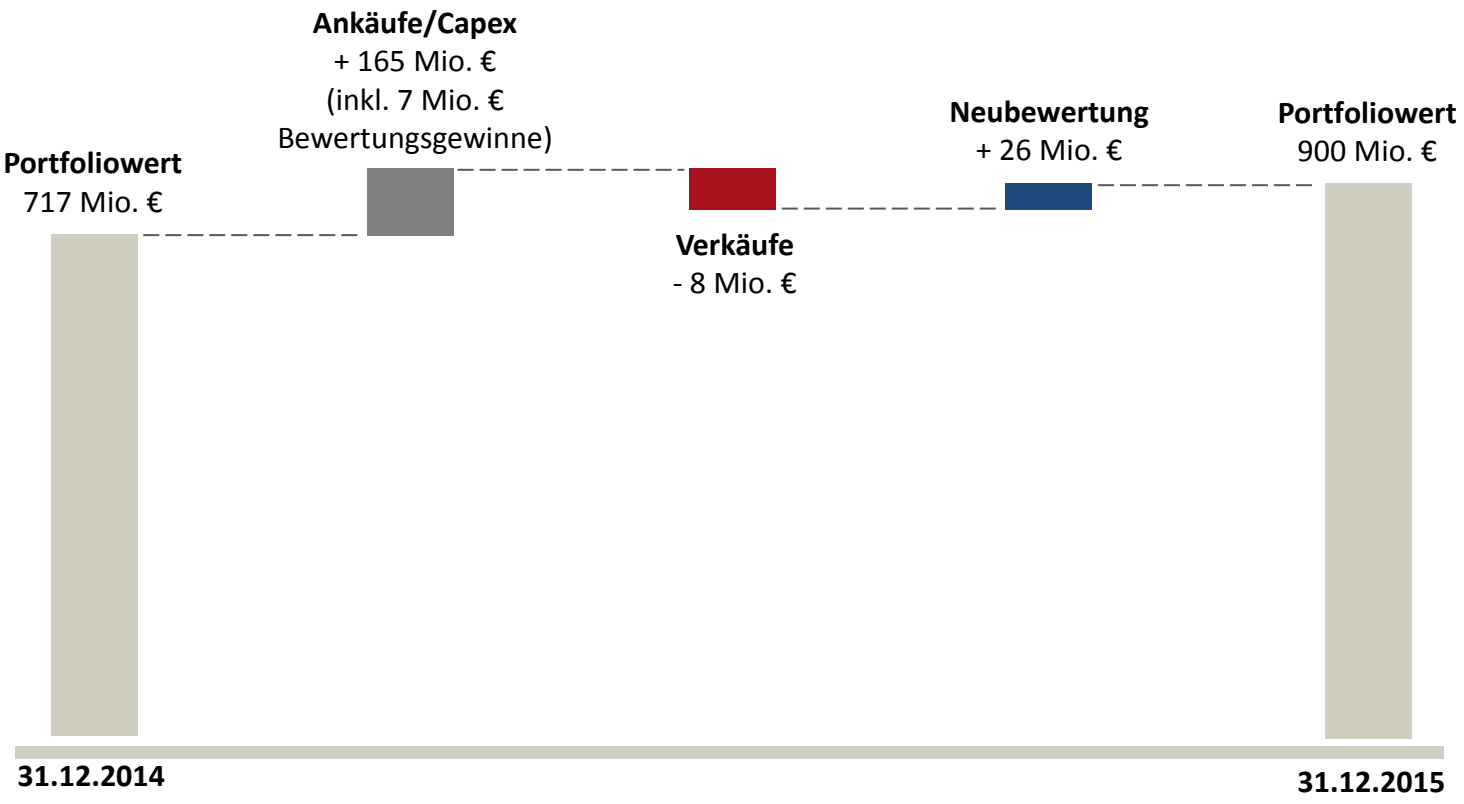
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Wesentliche Kennzahlen 2015

Kennzahlen	2015	2014	Veränderung
Miet- und Pachterträge	€ 52,4 Mio.	€ 46,8 Mio.	+ 12 %
EBIT	€ 27,1 Mio.	€ 30,6 Mio.	- 11 %
Jahresüberschuss	€ 13,8 Mio.	€ 17,1 Mio.	- 19 %
Funds from Operations (FFO)	€ 29,2 Mio.	€ 24,6 Mio.	+ 19 %
Funds from Operations (FFO) je Aktie	€ 0,47	€ 0,54	- 13 %
REIT EK-Quote	61,5 %	53,1 %	+ 8.4 %-Punkte
Loan to value (LTV)	35,0 %	43,3 %	- 8.3 %-Punkte
Net Asset Value (NAV)	€ 564.7 Mio.	€ 394,5 Mio.	+ 43 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie	€ 9,11	€ 8,67	+ 5 %
Dividende	*€ 0,42	€ 0,40	+ 5 %

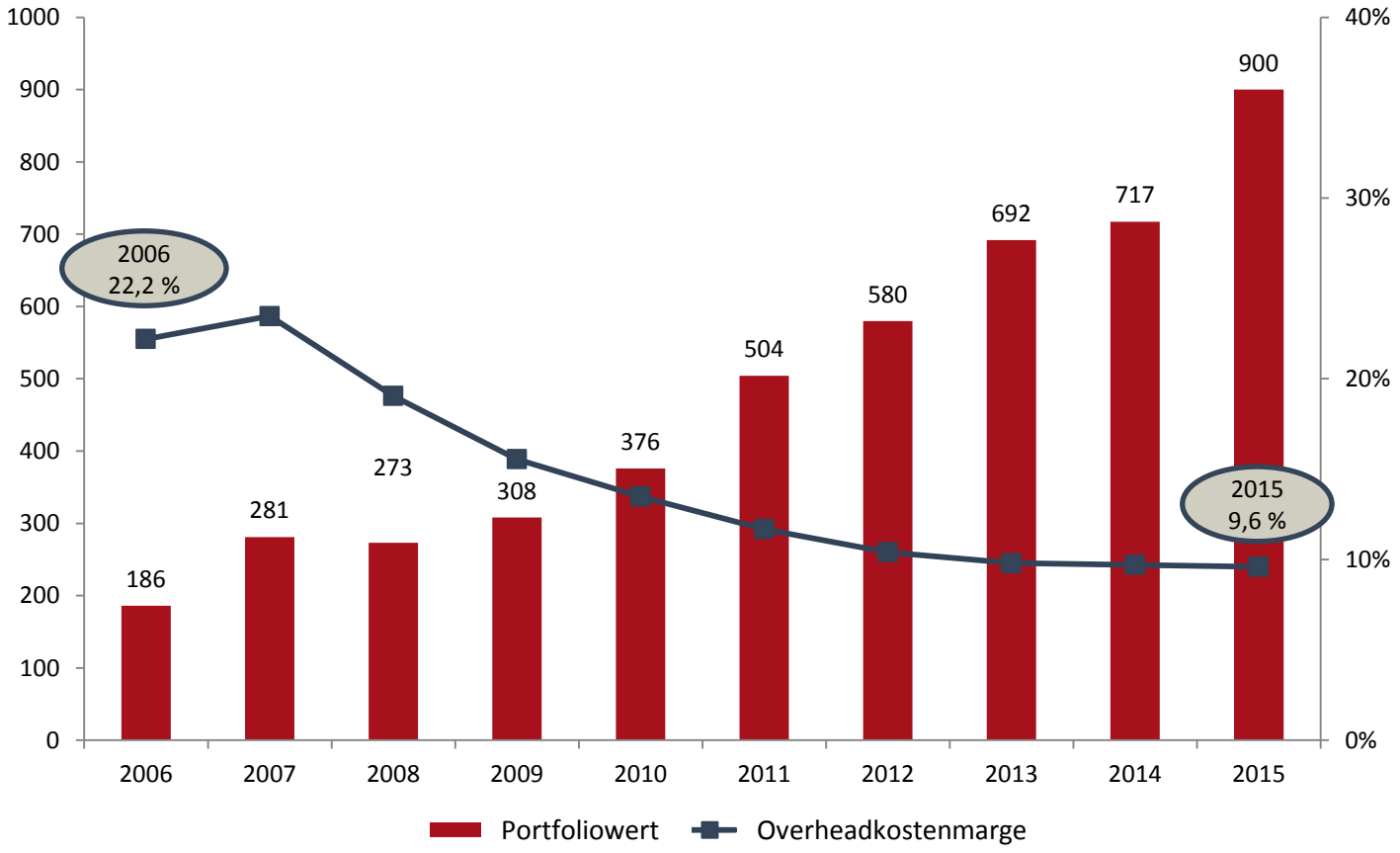
* Dividendenvorschlag

Externe Verkehrswertermittlung



Nutzung von Skaleneffekten

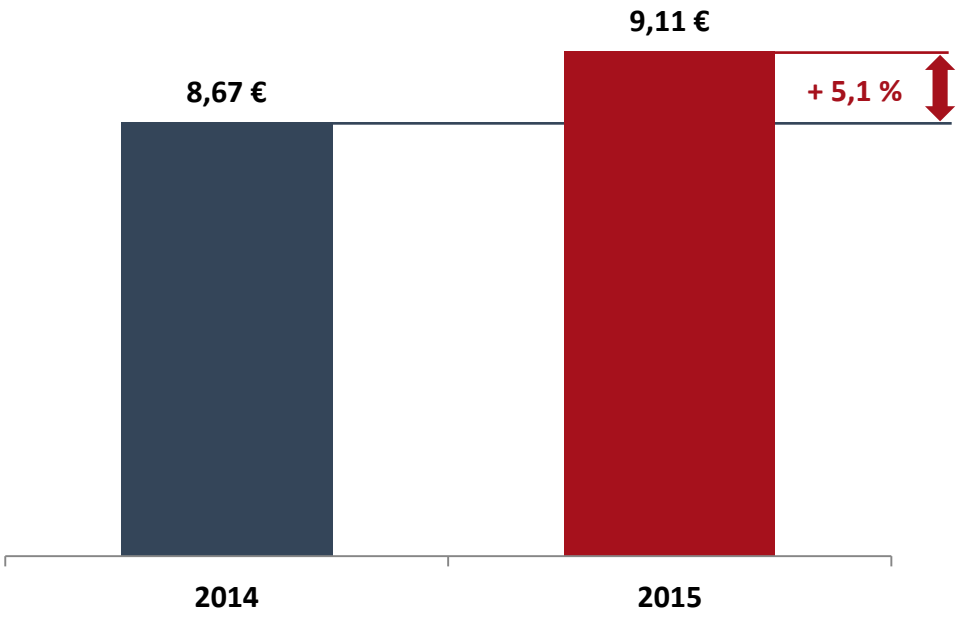
Portfoliowert *(Mio. €)* **und Overheadkostenmarge ***



* Personal- und Verwaltungskosten dividiert durch Miet- und Pachterträge

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

NAV je Aktie



NAV pro Aktie 31.12.2014: 8,67 €

Anzahl der Aktien: 45.493.333

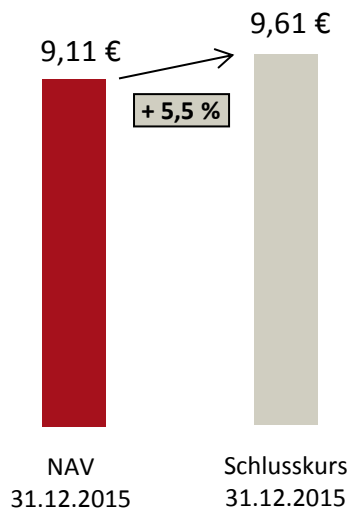
NAV pro Aktie 31.12.2015: 9,11 €

Anzahl der Aktien: 62.002.613

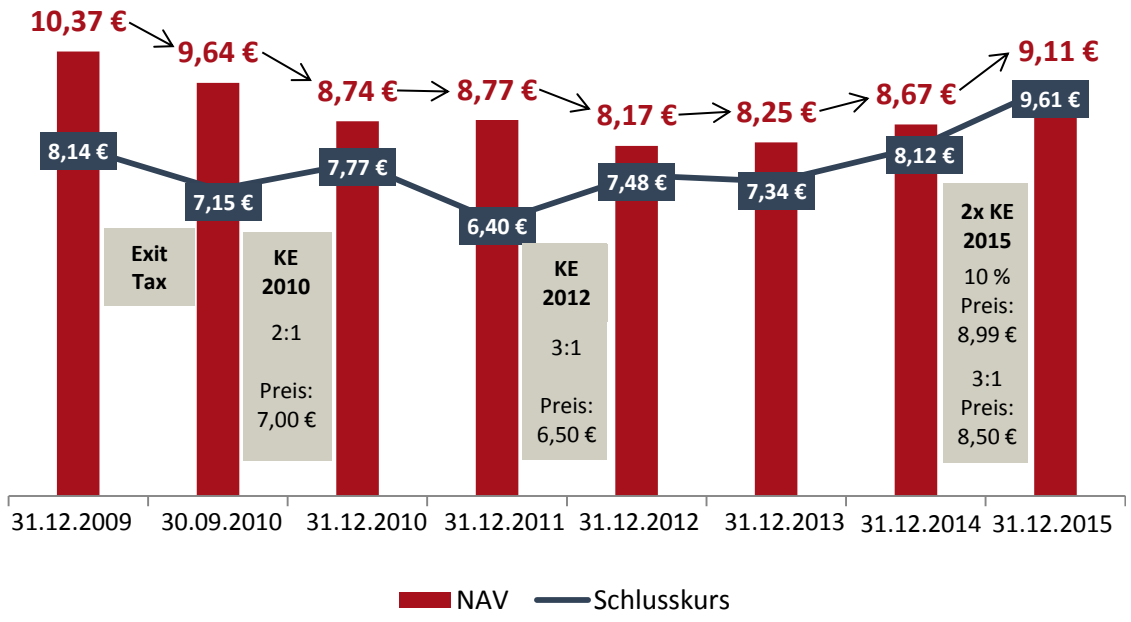
Kapitalerhöhungen, Portfoliowachstum und Neubewertungen führten zu Anstieg des NAV pro Aktie

NAV Entwicklung

NAV zu Kurs 31.12.2015

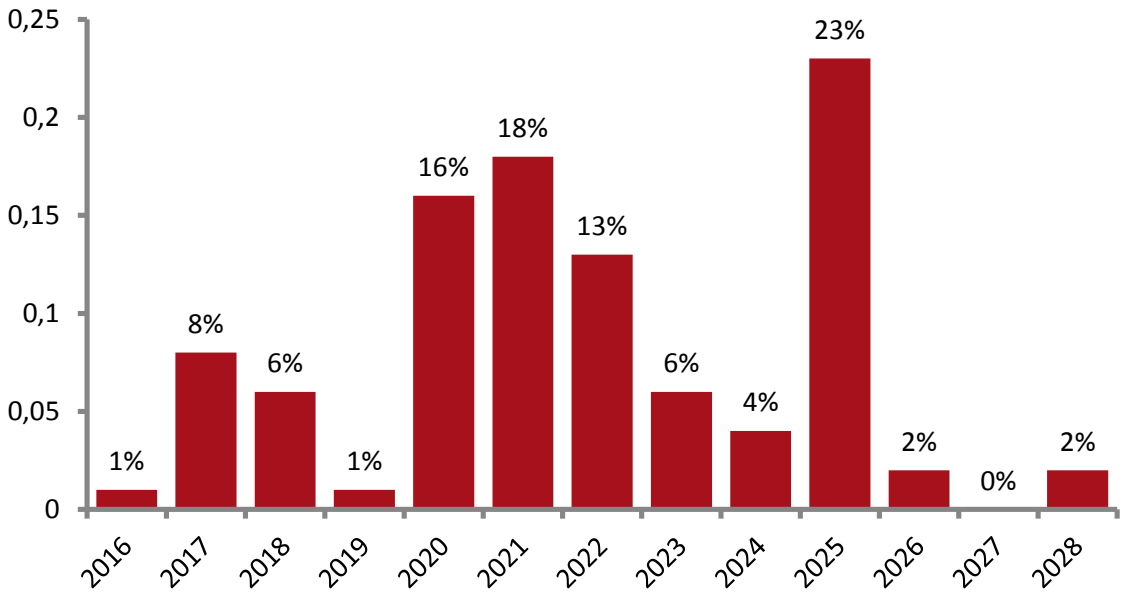


NAV Entwicklung seit 2009



Festzinsvereinbarungen

Auslauf der Festzinsvereinbarungen *(per 31.12.2015)*



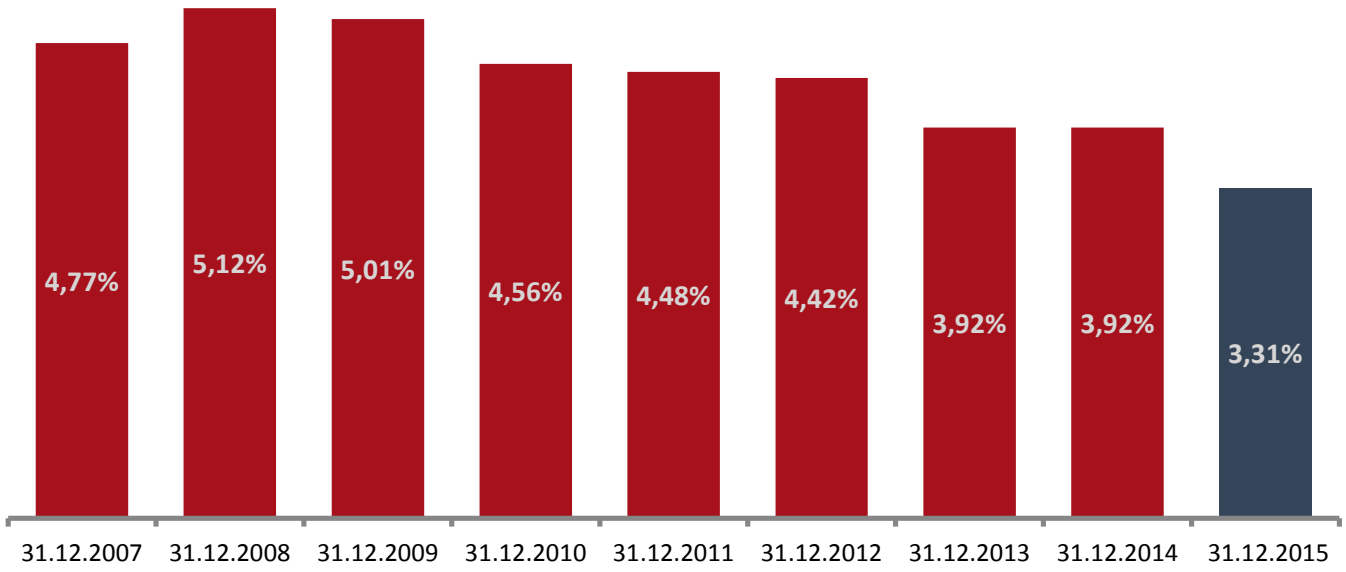
- Finanzverbindlichkeiten: € 344,3 Mio.
- Liquide Mittel: € 27,1 Mio.
- LTV: 35,0 %
- REIT EK-Quote: 61,5%

- Durchschnittliche Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen: 6,3 Jahre
- Durchschnittliche Finanzierungskosten: 3,3%

- Banken
  - Großbanken
  - Stadtsparkassen
  - Genossenschaftsbanken
  - Versicherungen

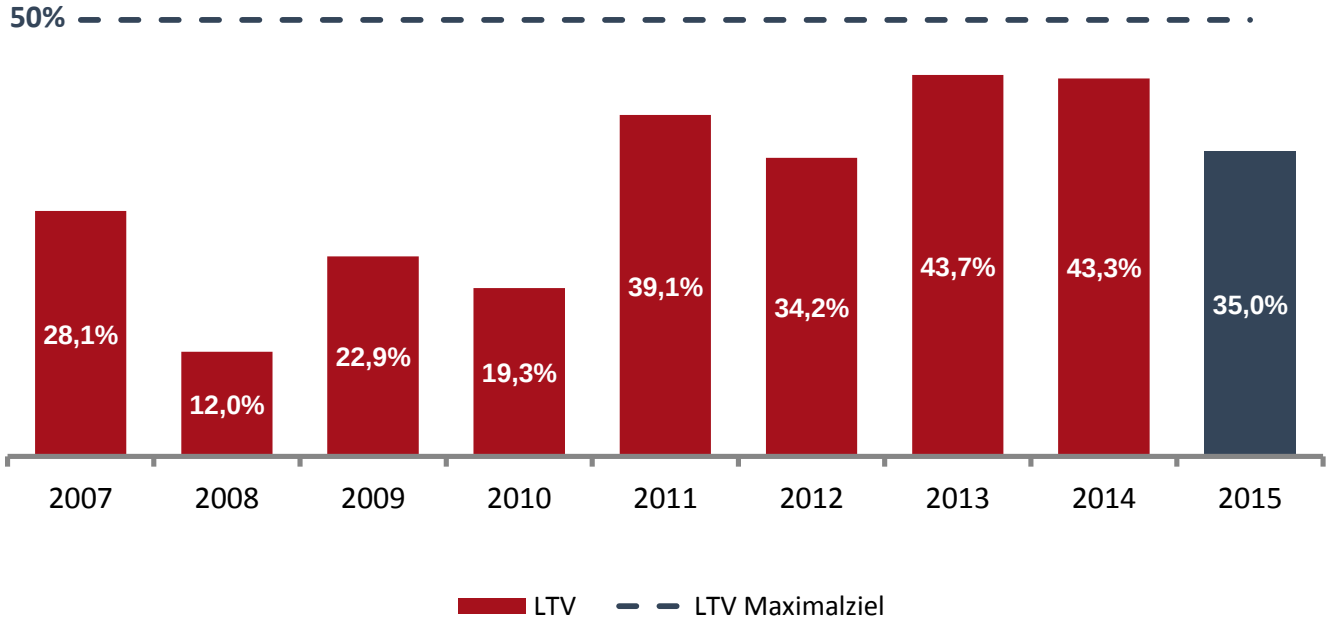
Fremdkapitalkosten

Entwicklung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten



Loan to Value

Entwicklung des Loan to Value



Kennzahlen:

→ **LTV**

31.12.2015: **35.0 %**

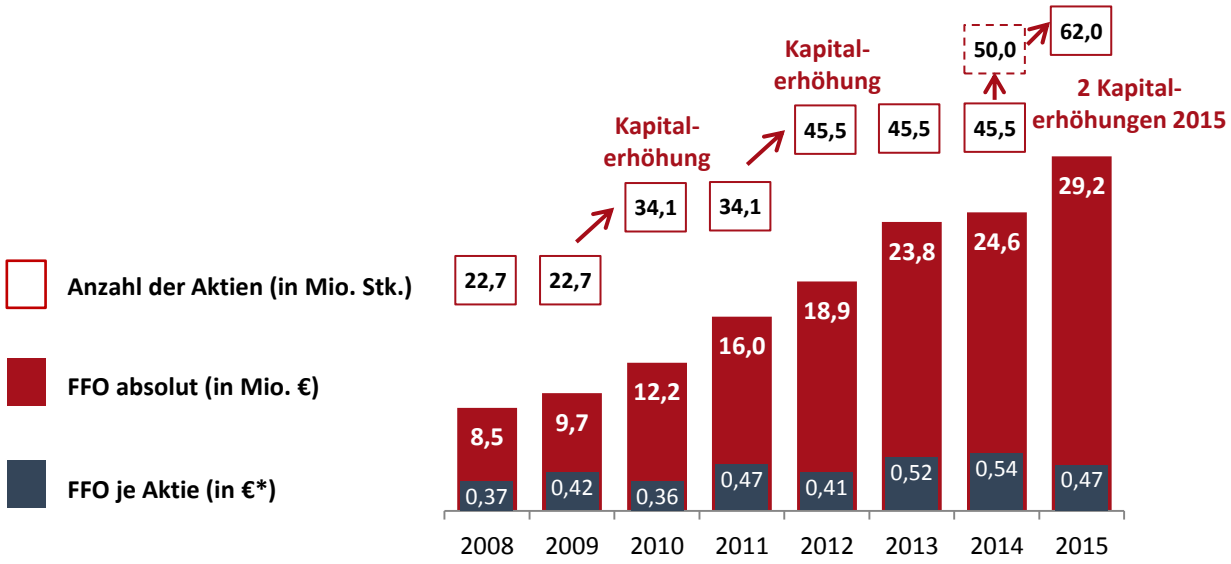
→ **REIT EK-Quote**

31.12.2015: **61.5 %**

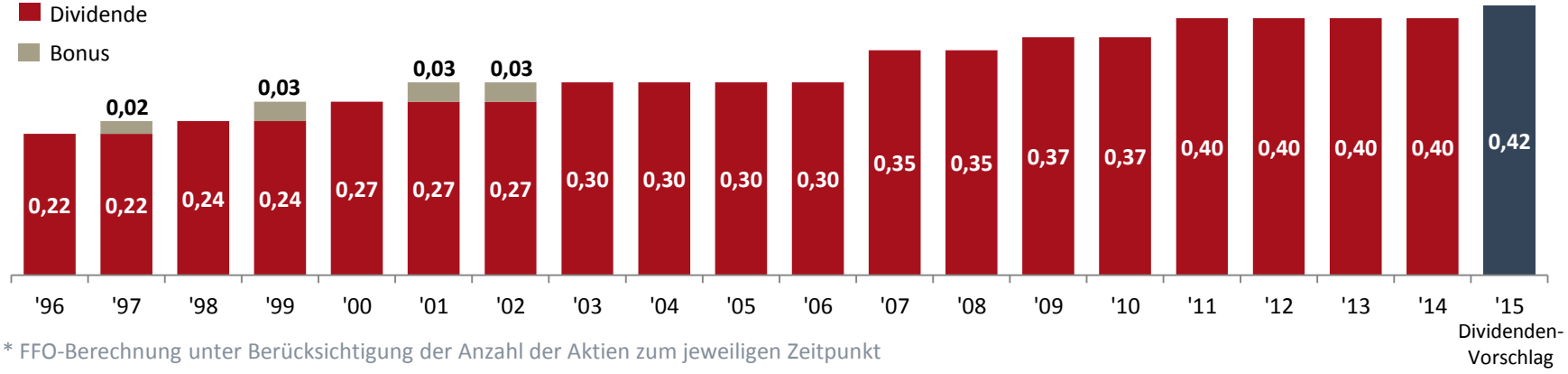
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

FFO- und Dividendenentwicklung

Funds From Operations (FFO) je Aktie *(in €)*



Dividendenentwicklung *(in €)*



* FFO-Berechnung unter Berücksichtigung der Anzahl der Aktien zum jeweiligen Zeitpunkt

Zusammenfassung und Ausblick 2016

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2015

- Positive Entwicklung des operativen Geschäfts
- Anstieg des Portfoliovolumens auf rd. € 900 Mio.
- Steigerung der Portfolioqualität durch Veräußerung von acht kleineren, verwaltungsintensiven Objekten sowie Akquisition von sechs Immobilien in Aachen, Celle, Fürth, Gießen, Berlin and Neu-Isenburg
- Starkes Asset-Management
- Solide Finanzsituation

Positiver Ausblick 2016

- Besitzübergang für Objekt in Lübeck erfolgte am 29.02.2016
- Besitzübergang für Objekte in Ditzingen und Münster in Q2
- Prognostizierter Anstieg der Miet- und Pachterträge sowie des FFO 13-15 %;
  Weitere, bisher nicht konkretisierte Zu- oder Abgänge sind in dieser Prognose nicht enthalten
- Akquistionsspielraum € 100-120 Mio.

Schaffung nachhaltigen Unternehmenswerts

- → **Starkes Asset- und Portfolio Management**
- → **Ausbau der Portfolioqualität**
- → **Solide finanzielle Situation**
- → **Förderung der Effizienz, Steigerung Cash-flow und Dividende je Aktie**
- → **Solide Kapitalmarkterfahrung**

Finanzkalender

HAMBORNER REIT AG	
Zwischenbericht 1. Quartal 2016	27. April 2016
Ordentliche Hauptversammlung 2016	28. April 2016
Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016	29. April 2016
Zwischenbericht 1. Halbjahr 2016	10. August 2016
Zwischenbericht 3. Quartal 2016	08. November 2016
Geschäftsbericht 2016	28. März 2017

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Dr. Rüdiger Mrotzek – Vorstand

T +49 (0)203 / 54405-55

M r.mrotzek@hamborner.de

Hans Richard Schmitz – Vorstand

T +49 (0)203 / 54405-21

M h.schmitz@hamborner.de

Christoph Heitmann – Investor Relations

T +49 (0)203 / 54405-32

M c.heitmann@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.