hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Unternehmenspräsentation

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

März 2015

Agenda

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

Historische Entwicklung der Gesellschaft

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Vom Bergbau- zum Immobilienunternehmen

Bergbau

1953 Unternehmensgründung: HAMBORNER als Montanunternehmen

1954 Börsennotierung als HAMBORNER Bergbau AG

1969 Einbringung der Montan-Aktivitäten in die Ruhrkohle AG

Vermögens-verwaltung

1970 Fortführung der HAMBORNER AG als Immobiliengesellschaft

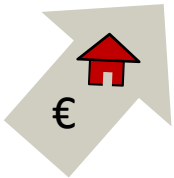
1990 Auflage des Wertpapierspezialfonds

2007 Wechsel des Großaktionärs

2007 ff. **Strategiewechsel / Neues Management:**

- → Wachstumskurs
- → Auflösung des Wertpapierspezialfonds Südinvest
- → Konzentration auf das Kerngeschäft Immobilien

Wachstum und Wertschaffung als „reine Immobilien AG“



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 10% Kapitalerhöhung Februar 2015

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

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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“)

Vorteile für Gesellschaft bzw. Aktionäre

- → Auf Gesellschaftsebene von KSt und GewSt befreit, ceteris paribus höhere Ausschüttungen möglich
- → Besteuerung nur auf Anlegerebene
- → Hohe vorgeschriebene Mindestausschüttungsquote (90% des HGB-Ergebnisses)
- → Anrechnung der REIT-Anteile nicht in der Aktien-, sondern in der risikoärmeren Immobilienquote (Versicherungen, Pensionskassen)
- → Hohe Liquidität und Fungibilität der REIT-Anteile durch börsentägliche Handelbarkeit
- → Hohe Transparenz- und Corporate Governance Standards durch Börsennotierung

Organisationsstruktur

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

HAMBORNER REIT AG

2 Vorstände

- Objekte direkt gehalten
- Deutschlandweites Portfolio
- Marktwert der Immobilien: 717 Mio. € (31.12.2014)

Großflächiger Einzelhandel

Geschäfts-häuser / High-Street

Büro

29 Mitarbeiter

- Internes Management des REIT
- Nur infrastrukturelle Gebäudedienstleistungen ausgelagert

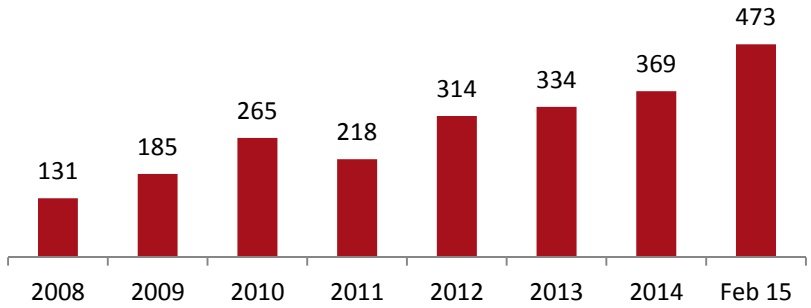
Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

Wachsende Marktkapitalisierung und hoher Streubesitz

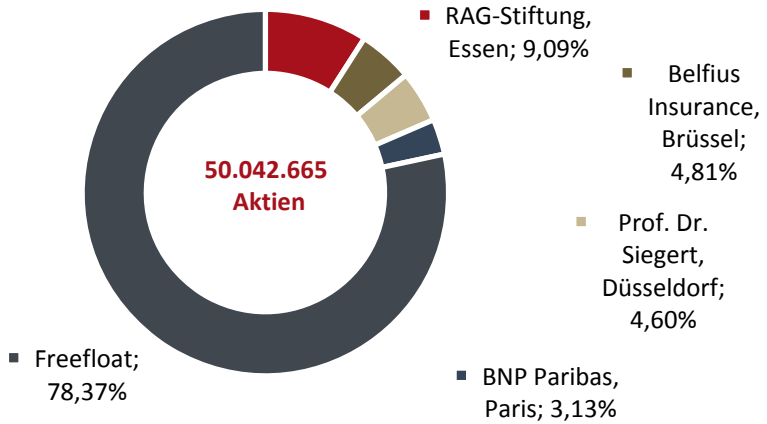
Überblick

- **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. € 89 Mio. Anteilen 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
- **Februar 2015:** Erfolgreiche Kapitalerhöhung – Emissionserlös von rd. 40,9 Mio. € - RAG-Stiftung neuer Ankeraktionär

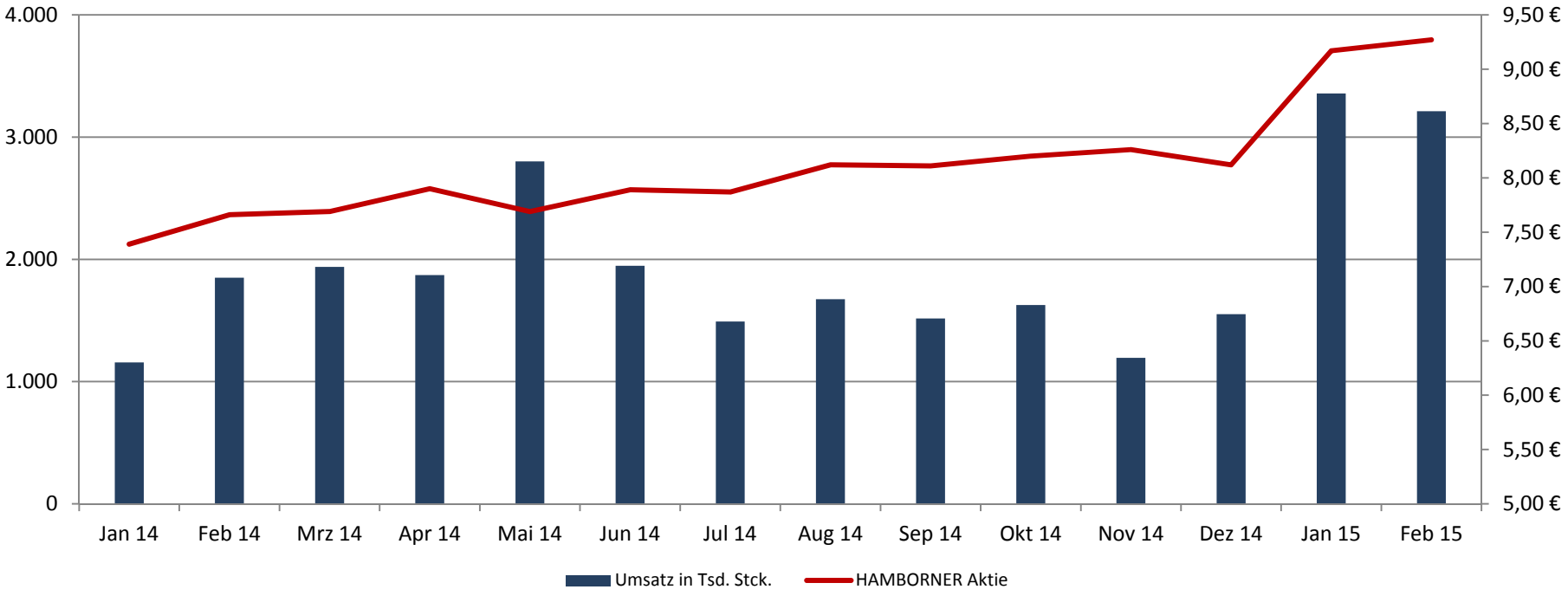
Historische Marktkapitalisierung *(Mio. €)*

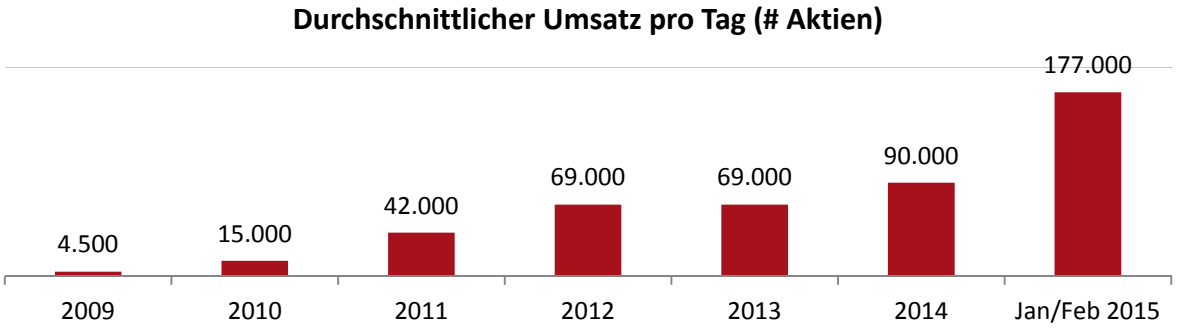


Aktionärsstruktur



Entwicklung der HAMBORNER Aktie





Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

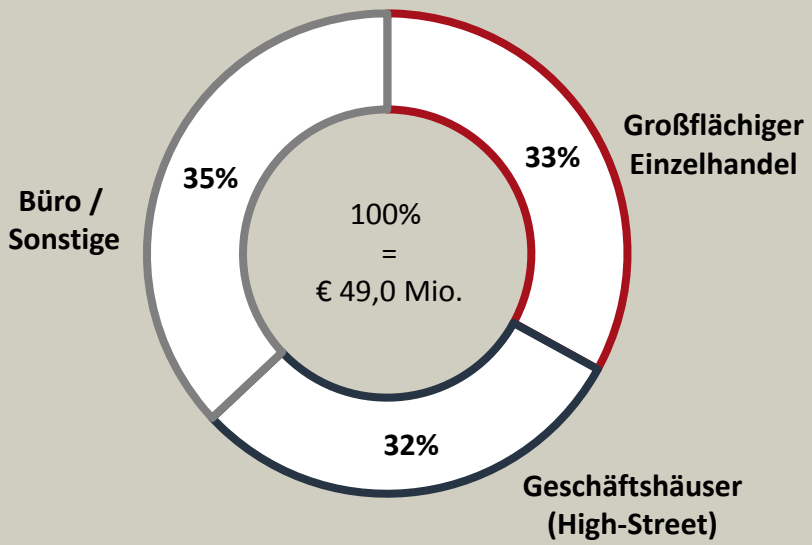
Ausgewogenes Portfolio

100%iger Fokus auf Deutschland

Geographische Verteilung Portfolio (31.12.2014)

Diversifiziertes Portfolio (31.12.2014)

- 68 Immobilien an 55 Standorten in Deutschland, Fokus auf West- und Süddeutschland
- Rd. 717 Mio. € Verkehrswert Immobilienportfolio
- Assetklassen nach annualisierten Mieteinnahmen



Klar definierte Akquisitionsstrategie

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio mit klarer Renditeorientierung

Akquisitionsstrategie

- **Regionale Diversifikation** in wachstumsstarke Regionen in Süd- und Südwest-Deutschland
- Fokus auf **Städte außerhalb der großen Metropolen**
- Fokus auf Akquisitionen zwischen **10 Mio. Euro – 50 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
  - Großflächige Einzelhandelsobjekte (Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Baumärkte) in zentralen Innenstadtlagen oder stark frequentierten Stadtrandlagen, bundesweit an Standorten mit mehr als 60.000 Einwohnern
  - Moderne Bürogebäude ab Baujahr 2000 oder kernsaniert in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern

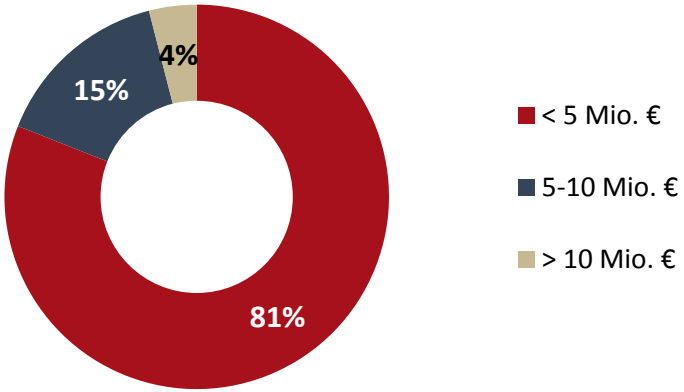
→ **Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio mit klarer Renditeorientierung**

Portfolioentwicklung

In Mio. Euro

Portfolio nach Objektgröße

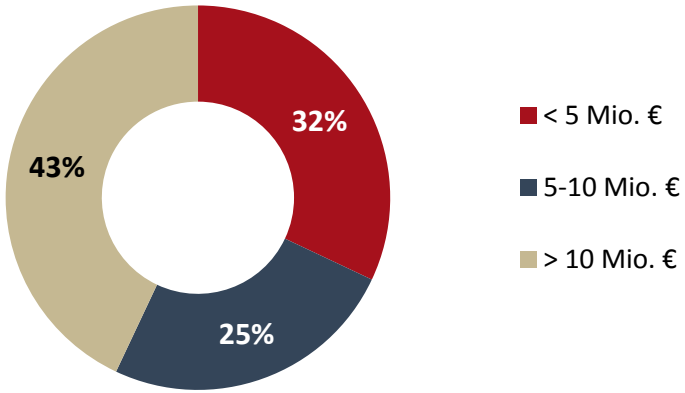
Portfolio nach Objektgröße 2006



Ende 2006: 54 Objekte / Portfoliowert rd. 186 Mio. €

Ø Volumen 3,4 Mio. € / Objekt

Portfolio nach Objektgröße 2014



Ende 2014: 68 Objekte / Portfoliowert rd. 717 Mio. €

Ø Volumen 10,6 Mio. € / Objekt

Investments (1/3)

Besitzübergang 2014

	Bad Homburg Louisenstraße	Siegen, Bahnhofstraße	Koblenz, Löhrstraße
Errichtung	1970	1968 lfd. modernisiert	2002 modernisiert
Hauptmieter	Commerzbank	C&A	H&M, Württembergische Versicherung
Mietfläche	rd. 3.250 qm	rd. 7.100 sqm	rd. 3.300 qm
Jährliche Mieteinnahme	€ 0,4 Mio.	€ 0,9 Mio.	€ 0,63 Mio.
Gew. Restlaufzeit	5,6 Jahre	10,0 Jahre	5,6 Jahre
Bruttoanfangsrendite	5,4 %	7,2 %	5,8 %
Kaufpreis	rd. € 7,9 Mio.	rd. € 13,0 Mio.	rd. € 11,0 Mio.
Besitzübergang	Januar 2014	Oktober 2014	Oktober 2014

Investments (2/3)

Besitzübergang 2015

Berlin, T-Damm Center

Aachen, Jobcenter

Errichtung	2014/2015	2014
Hauptmieter	Kaisers, Aldi, Rossmann,…	Jobcenter Aachen
Mietfläche	rd. 5.900 qm	rd. 10.000 qm
Jährliche Mieteinnahme	€ 1,15 Mio.	€ 1,7 Mio.
Gew. Restlaufzeit	12 Jahre	rd. 14 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,3 %	6,33 %
Kaufpreis	rd. € 18,3 Mio.	rd. € 27 Mio.
Besitzübergang	Ende 2015e	Q1 2015e

Investments (3/3)

Besitzübergang 2015

	Celle
Errichtung	1975, modernized 2014
Hauptmieter	Real, Fressnapf, tedox, Aldi, Rossmann
Mietfläche	approx. 24,500 sqm
Jährliche Mieteinnahme	approx. € 2.32 million
Gew. Restlaufzeit	approx. 12 years
Bruttoanfangsrendite	6.54 %
Kaufpreis	approx. € 35.5 million
Besitzübergang	Q2/2015e

Verkäufe 2014/2015

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 04/2014 ✓

VK-Preis: € 4.9 Mio.
Besitzübergang 07/2014 ✓

VK-Preis: € 1.9 Mio.
Besitzübergang 09/2014 ✓

VK-Preis: € 3.4 Mio.
Besitzübergang 12/2014 ✓

VK-Preis: € 1.8 Mio.
Besitzübergang 12/2015e

Selling-price: € 0.7 million
Transf. of poss. Q1/2016e

Mieteinnahmen p.a. der verkauften Objekte:
rd. € 1,9 Mio.

Mietverträge:
28 Wohnraummietverträge
22 Gewerbemietverträge

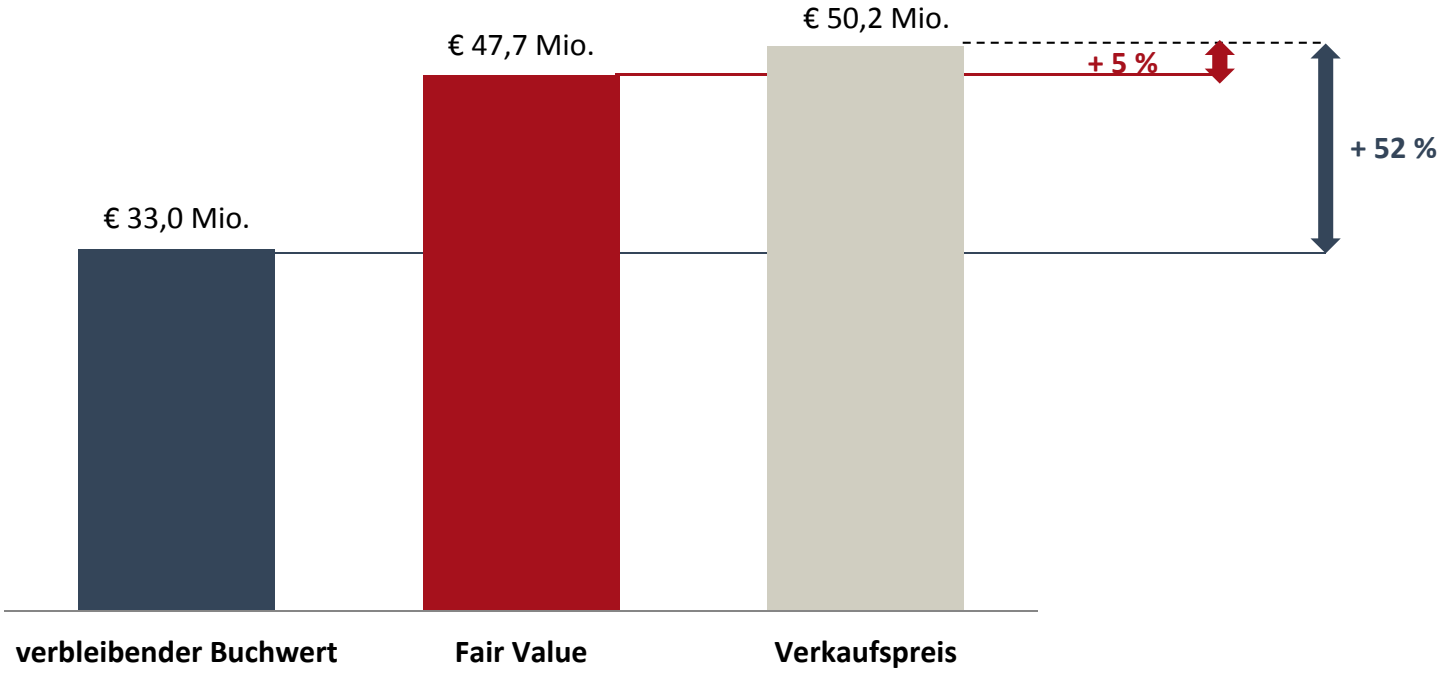
Verkaufspreis rd. € 28,8 Mio.

Verkäufe seit Strategiewechsel 2007

16 Gewerbeobjekte: € 48,3 Mio.

- Ø Verkaufspreis € 3,0 Mio.
- Ø Faktor 15,6 (Mieten: € 3,1 Mio.)

7 reine Wohnobjekte: € 1,9 Mio.



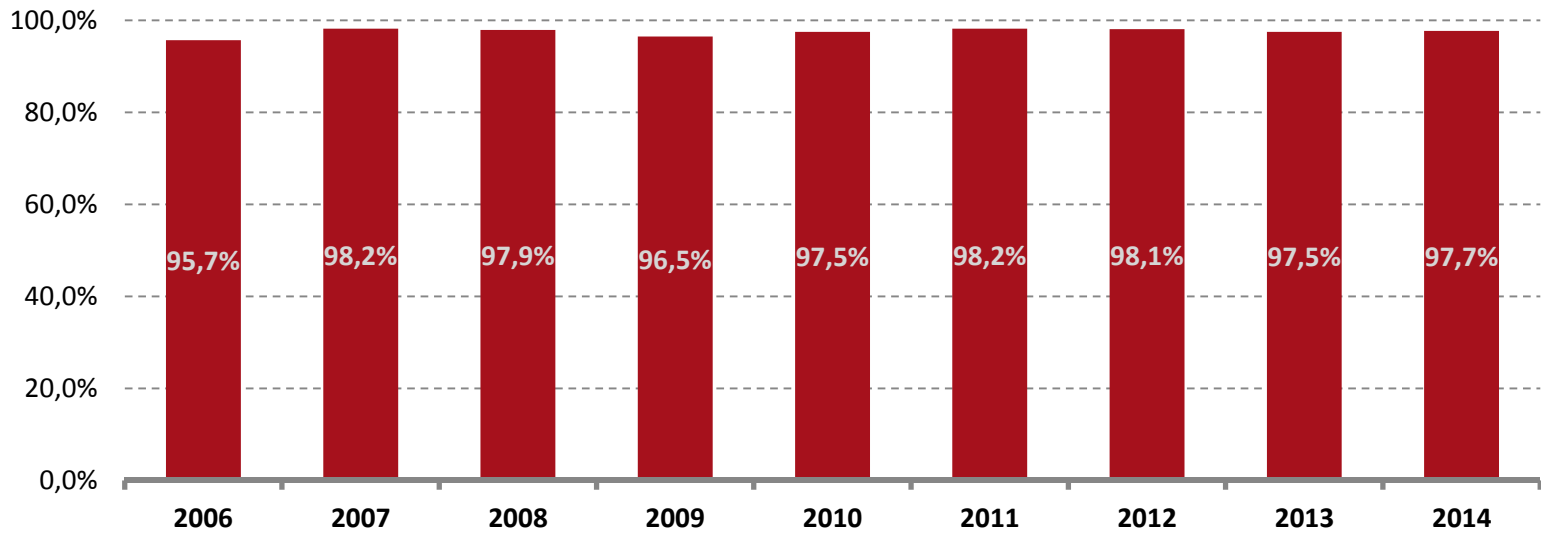
Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

Hohe und stabile Vermietungsquote

Geringer Leerstand

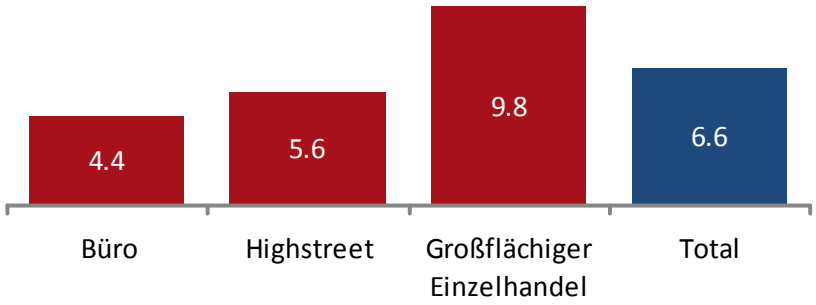


→ **Leerstandsquote zum 31.12.2014 mit Mietgarantien: 2,3 %**

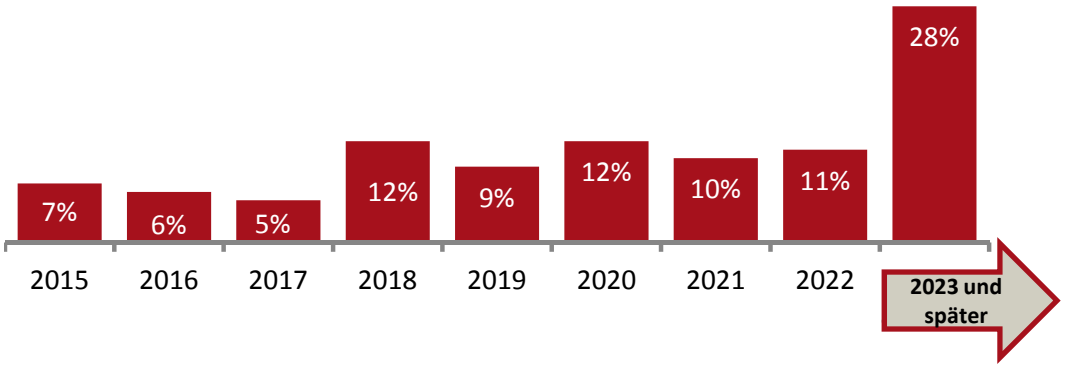
→ **Leerstandsquote zum 31.12.2014 ohne Mietgarantien: 2,5 %**

Langfristige Mietverträge

Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge nach Art der Objekte (31. Dezember 2014, in Jahren)



Anteil der Mietvertragsausläufe nach Jahren (31. Dezember 2014)



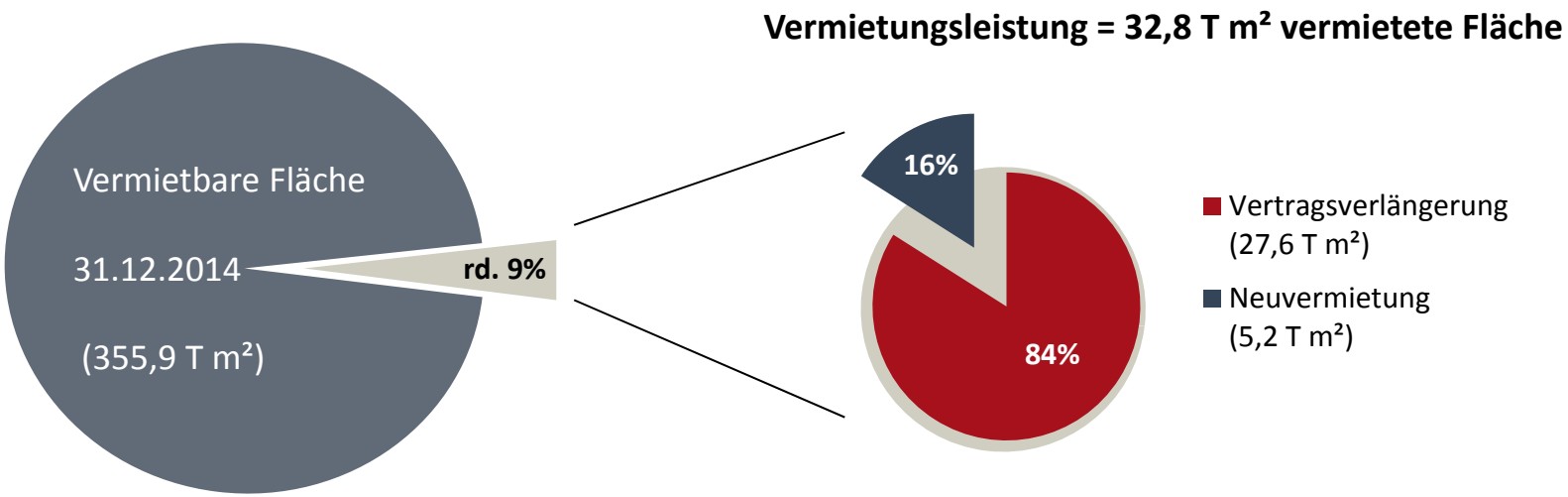
Bonitätsstarke Mieter

Top 10 Mieter *(zum 31. Dezember 2014, % der Jahresmiete*)*

	Mieter	***Sektor***	
	EDEKA	Lebensmittel	14,4%
	Kaufland Gruppe	Lebensmittel	10,6%
	OBI	Baumarkt	8,4%
	C&A	Textileinzelhändler	2,4%
	H&M	Textileinzelhändler	2,2%
	AREVA	Power & Utilities	2,0%
	SFC Energy	Industrials/Energy	2,0%
	Estée Lauder	Luxuskonsumgüter	1,9%
	Schneider Electric	Energy Management	1,7%
	Telefonica O2	Telekommunikation	1,7%
		Total	**47,3%**

* inkl. Mietgarantien

Vermietungsleistung 2014



Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

Wesentliche Kennzahlen 2014

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

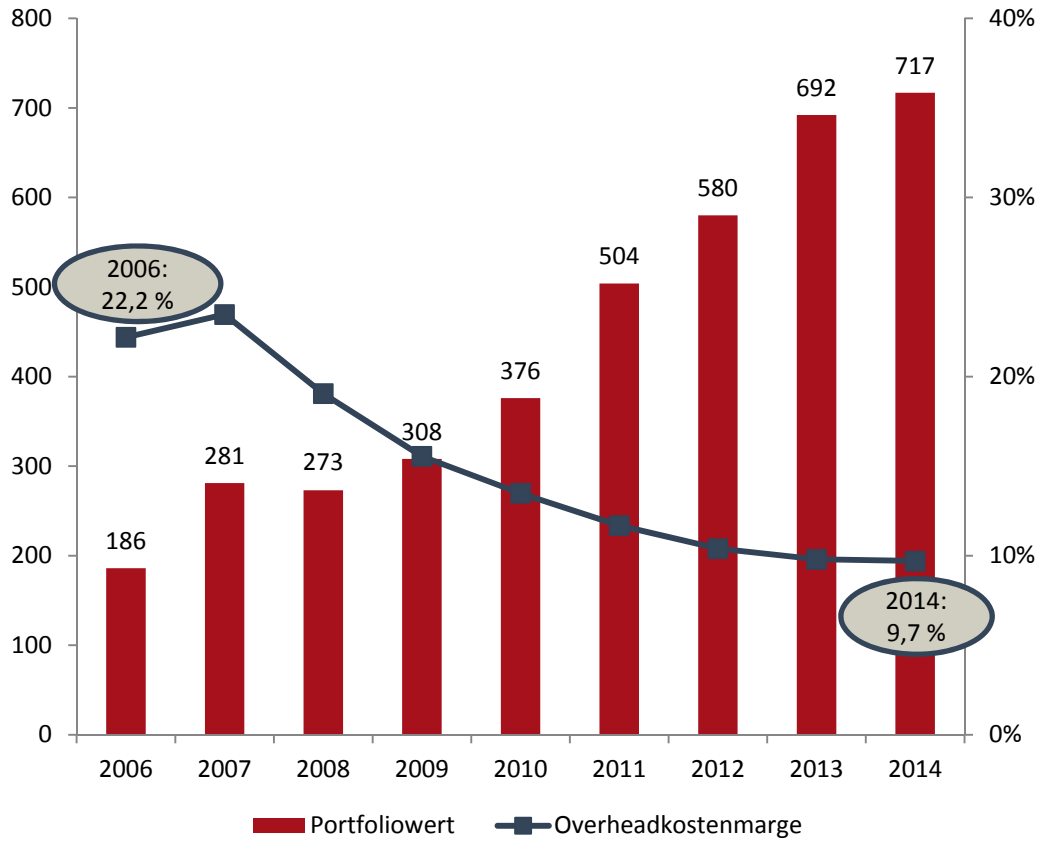
Wesentliche Kennzeichen	2014	2013	Veränderung
Miet- und Pachterträge	€ 46,8 Mio.	€ 45,2 Mio.	+ 3,5 %
Leerstandsquote	2,3 %	2,5 %	- 0,2 %-Punkte
Jahresüberschuss	€ 17,1 Mio.	€ 8,5 Mio.	+ 101 %
Funds from Operations (FFO)	€ 24,6 Mio.	€ 23,8 Mio.	+ 3,2 %
Funds from Operations (FFO) je Aktie	€ 0,54	€ 0,52	+ 3,2 %
REIT EK-Quote	53,1 %	52,5 %	+ 0,6 %-Punkte
Loan to value (LTV)	43,3 %	43,7 %	- 0,4 %-Punkte
Net Asset Value (NAV)	€ 394,5	€ 375,3	+ 5,1 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie	€ 8,67	€ 8,25	+ 5,1 %
Dividende je Aktie	*€ 0,40	€ 0,40	

*Vorschlag an die HV 2015

Nutzung von Skaleneffekten

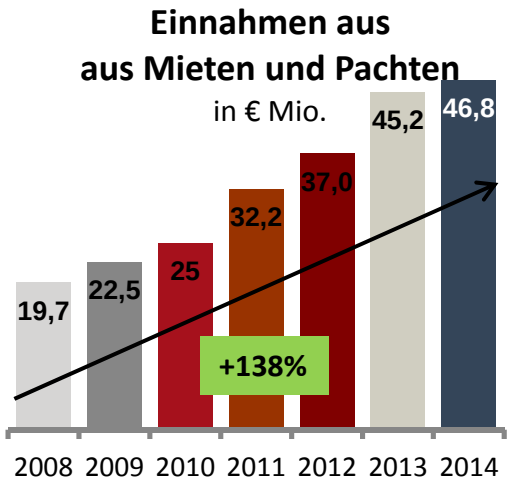
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

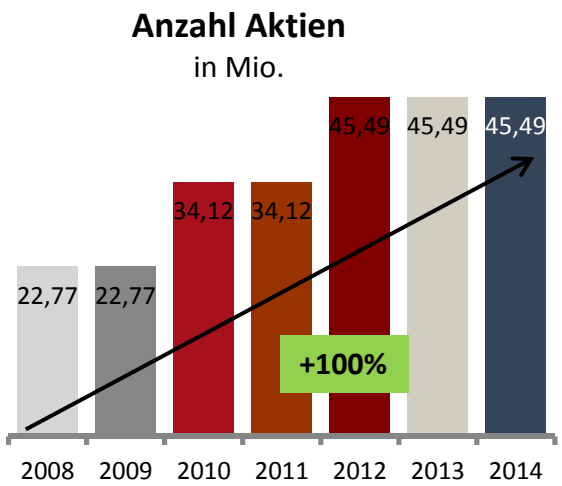
Portfoliowert *(Mio. €)* **und Overheadkostenmarge ***

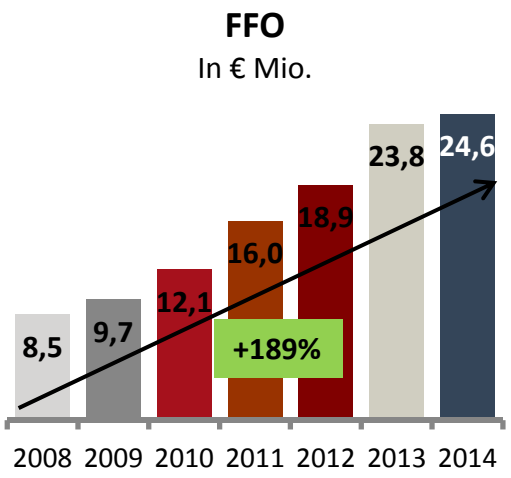


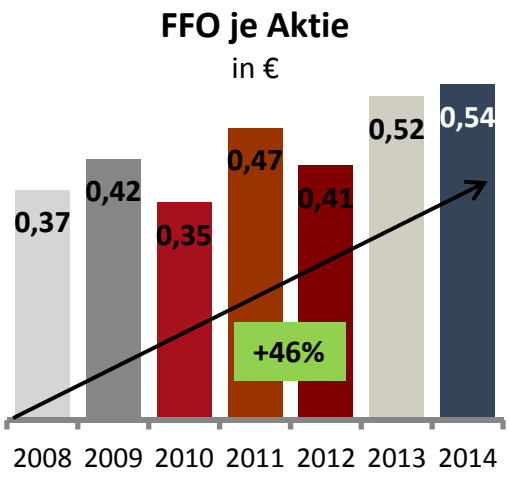
* Personal- und Verwaltungskosten dividiert durch Miet- und Pachterträge..

FFO je Aktie als Steuerungsgröße



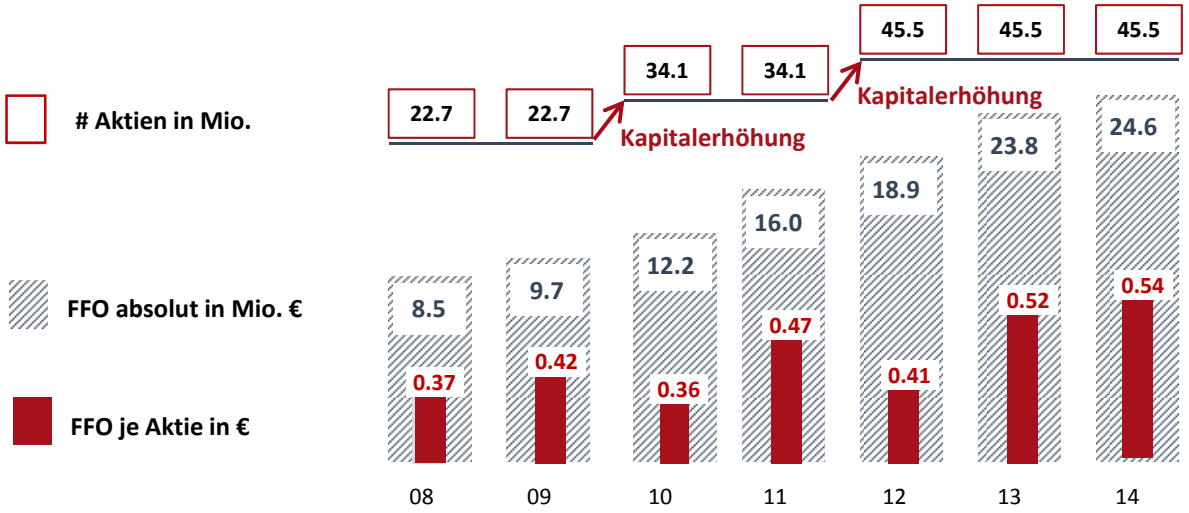




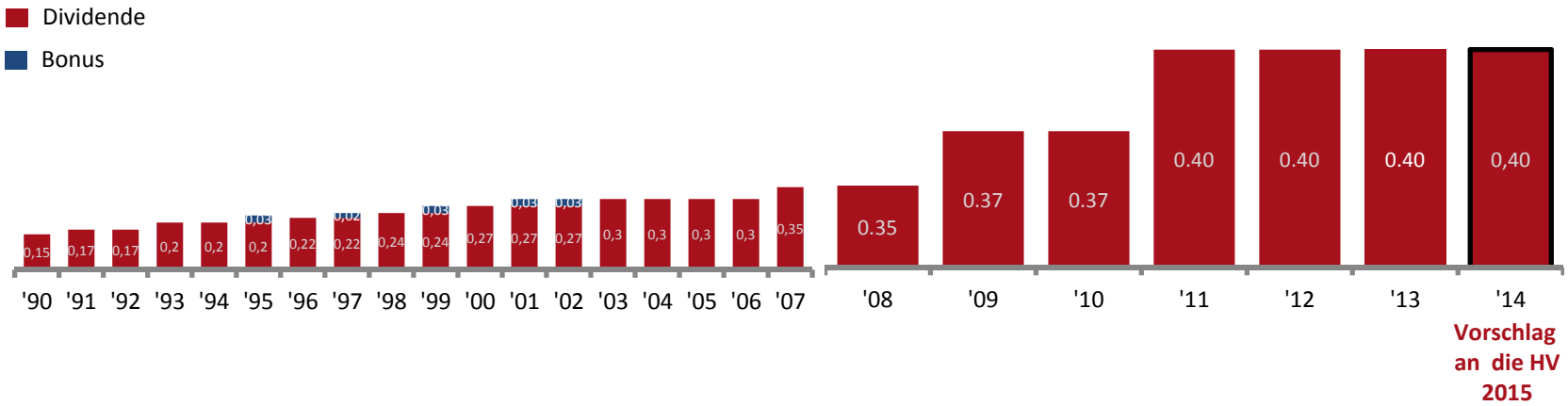


Steigender FFO und Dividende je Aktie

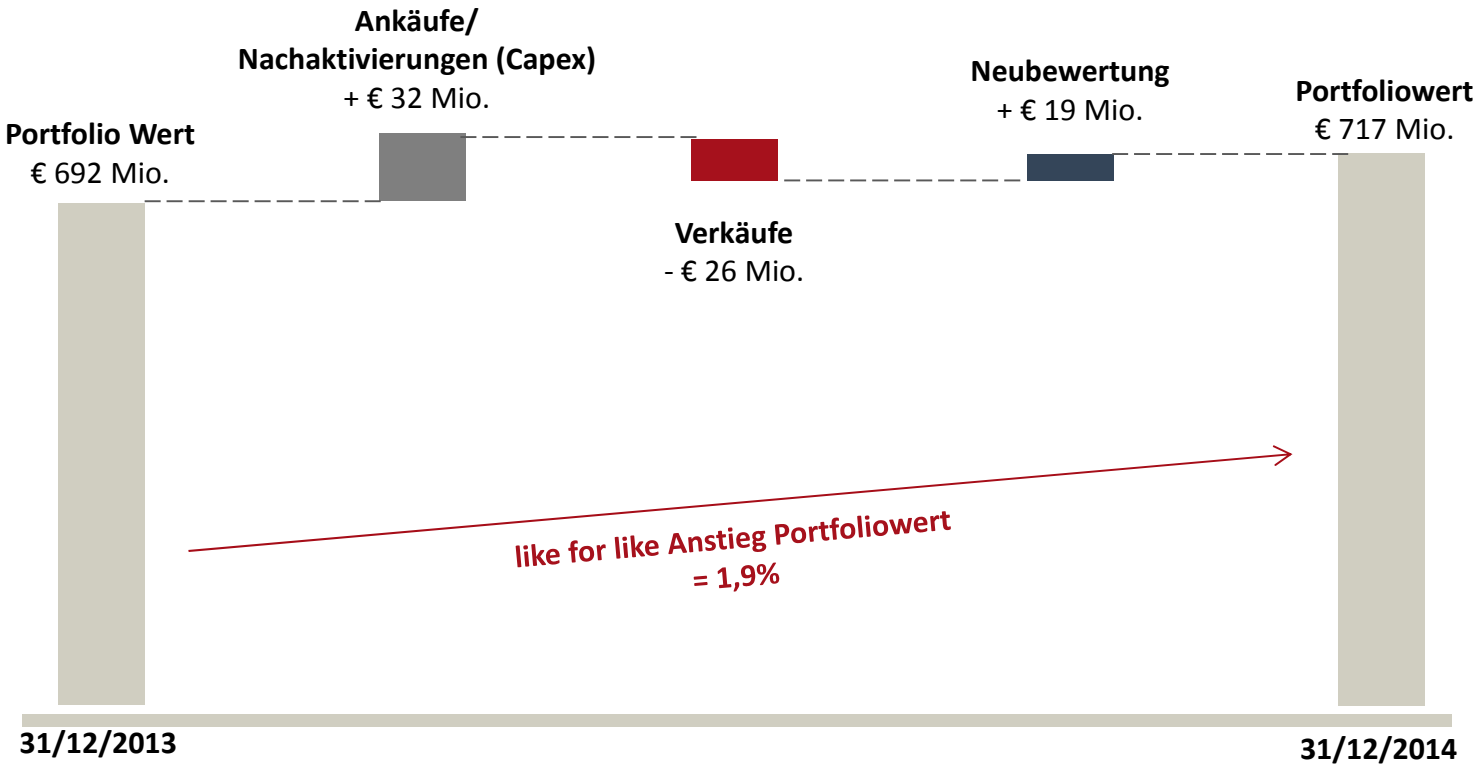
Funds From Operations (FFO) je Aktie *(€)*



Dividende je Aktie *(€)*

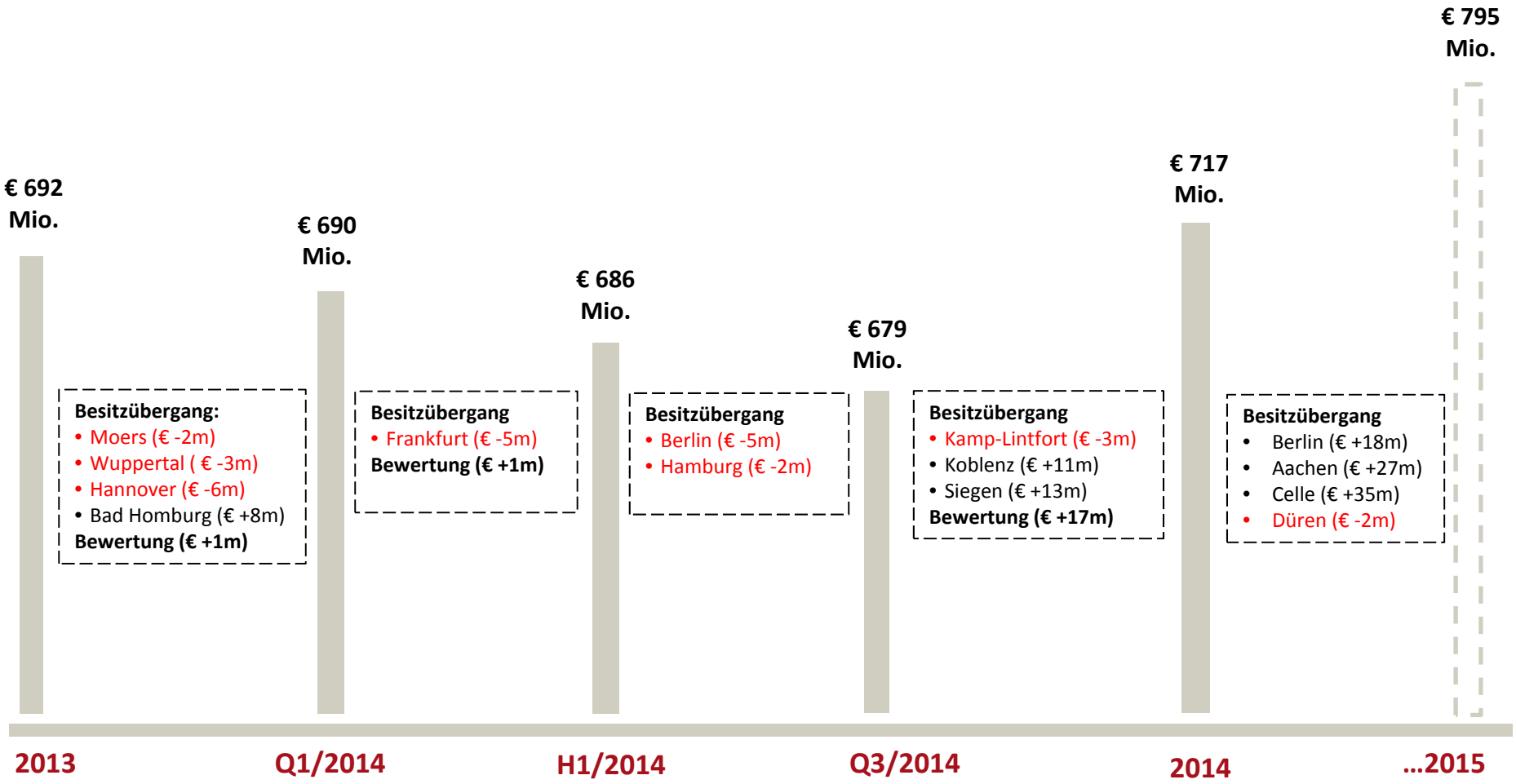


Portfolioentwicklung 2014



Entwicklung des Portfoliowerts 2014

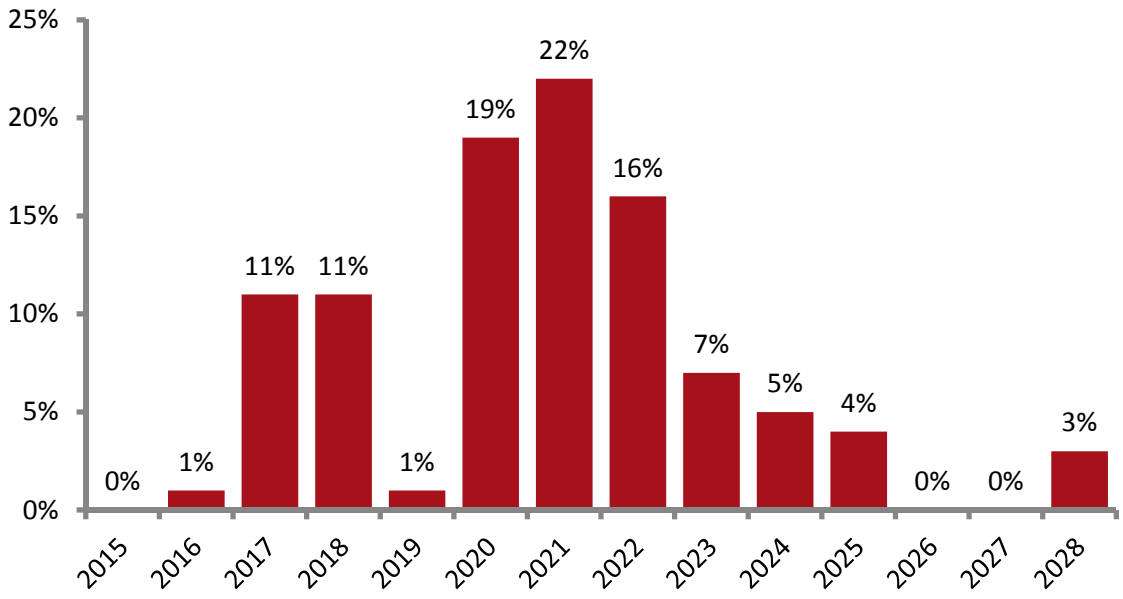
2014: An- und Verkäufe



Solides finanzielles Gerüst

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Auslauf der Festzinsvereinbarungen *(per 31. Dezember 2014)*



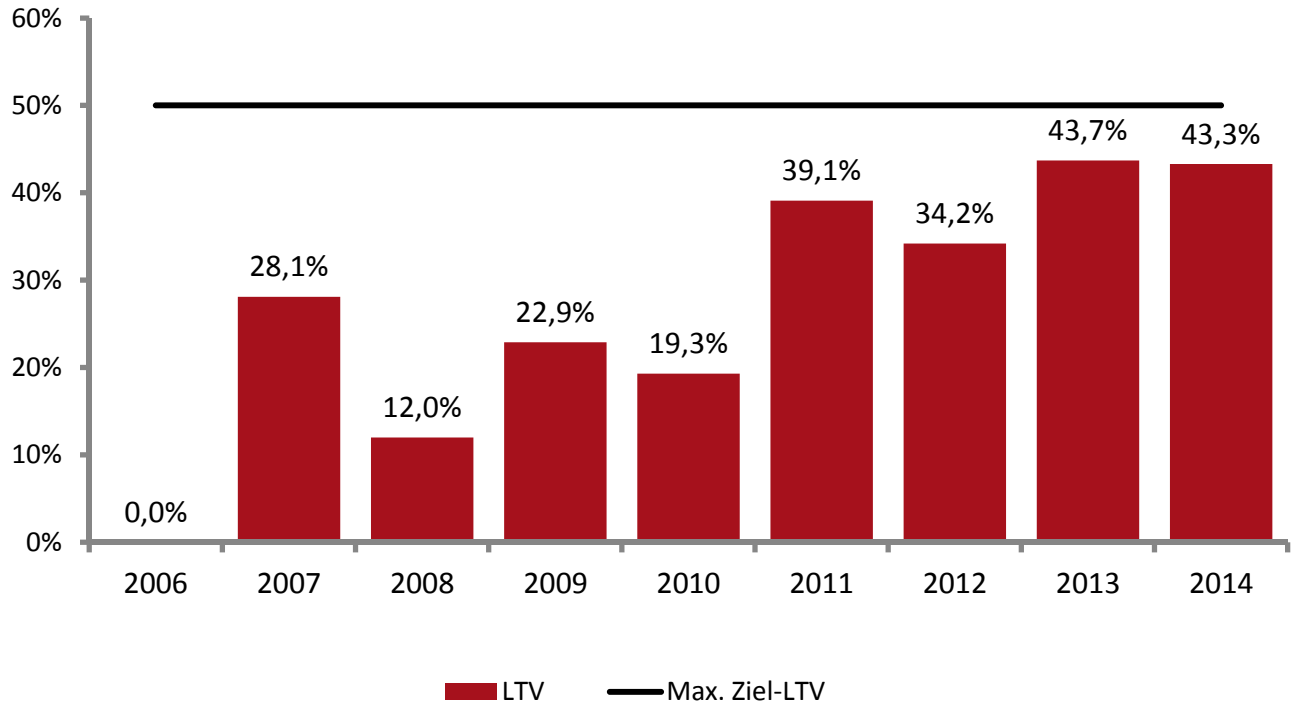
- Finanzverbindlichkeiten: € 322,2 Mio.
- Liquide Mittel: € 10,4 Mio.

- Durchschnittliche Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen: 6,2 Jahre
- Durchschnittliche Finanzierungskosten: 3,7 %
- Aktueller Kreditzins: 1,8 % (10 Jahre fix)

- Banken
  - Großbanken
  - Stadtsparkassen
  - Genossenschaftsbanken
  - Versicherungen

Niedriger LTV, komfortable REIT EK-Quote

Loan-to-value *(%)*



→ **Kennzahlen 31/12/2014:**

- → LTV: 43,3 %
- → REIT EK-Quote: 53,1 %

Zusammenfassung und Ausblick

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

1. Zusammenfassung

→ Ziele 2014 erreicht, Mieterlöse und FFO gesteigert

→ Portfoliostruktur weiter optimiert:

  → Zukauf weiterer strategiekonformer Objekte

  → Altportfolio durch den Verkauf kleinerer, nicht mehr strategiekonformer Objekte weiter bereinigt

→ NAV-Steigerung um 5,1% auf 8,67 €/ Aktie -> belegt Qualität des Portfolios

2. Ausblick

→ Ohne weitere Investitionen aus der Kapitalerhöhung ging der Vorstand von einer Mietsteigerung in Höhe von 4 % bis 5 % und einer absoluten FFO-Steigerung in etwa gleicher Größenordnung aus.

→ Nach dem Erwerb der Immobilie in Celle und in Abhängigkeit des Zugangszeitpunkts weiterer Objekte erwartet der Vorstand nunmehr, dass sich diese Wachstumszuwächse verdoppeln werden. Für den FFO je Aktie ergäbe dies bei 10 % höherer Aktienzahl in 2015 in etwa ein Wert auf dem Niveau von 2014. 2016 würde der FFO je Aktie dann aller Voraussicht nach über den aktuellen 54 Cent liegen.

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	
Geschäftsbericht 2015	25 März 2015
Q1 Bericht 2015	5 Mai 2015
Hauptversammlung	7 Mai 2015
Dividendenzahlung	8 Mai 2015
H1 Bericht 2015	12 August 2015
Q3 Bericht 2015	10 November 2015

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

Sybille Schlinge – Investor Relations

T +49 (0)203 / 54405-32

M s.schlinge@hamborner.de

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.