hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Unternehmenspräsentation

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

November 2016

Agenda

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

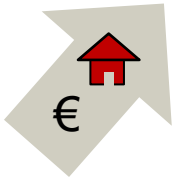
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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 2010 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
- **2016** Kapitalerhöhung im September 2016

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 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 955 Mio. € (Stand: 30.09.2016)

34 Mitarbeiter

- Internes Management des REIT
- Nur infrastrukturelle Gebäudedienstleistungen ausgelagert

Großflächiger Einzelhandel

Geschäftshäuser / High street

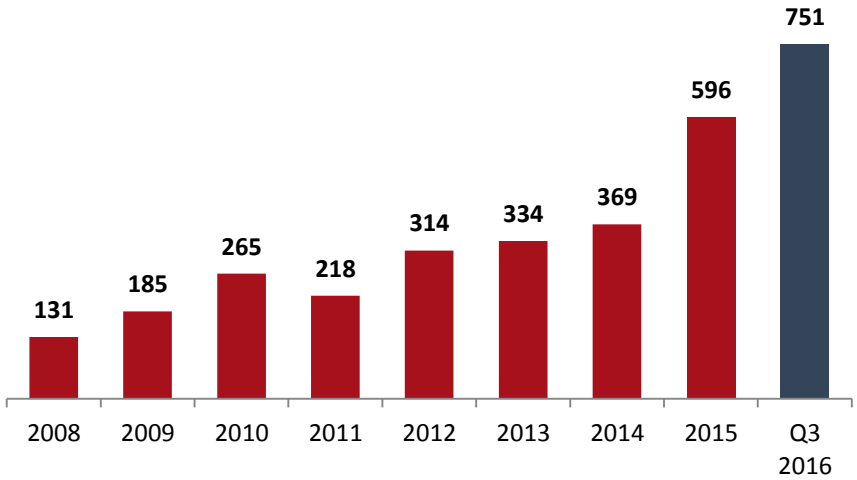
Büro

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

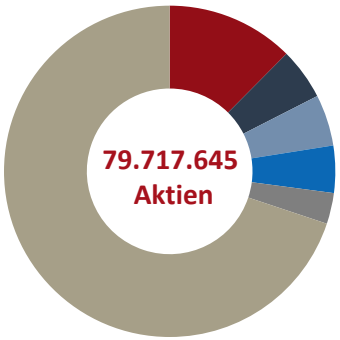
Überblick

- **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. €
- **September 2016:** Kapitalerhöhung - Platzierung von 17.715.032 neuen Aktien, Bruttoemissionserlös von rd. 166,5 Mio. €

Historische Marktkapitalisierung *(Mio. €)*



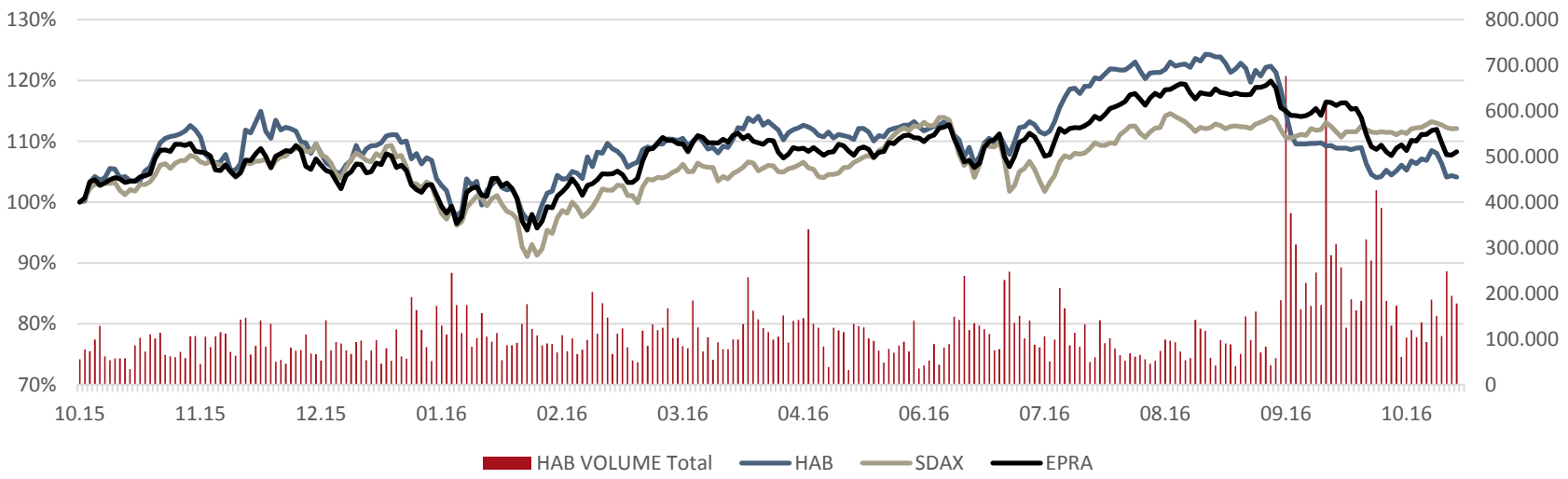
Aktionärsstruktur



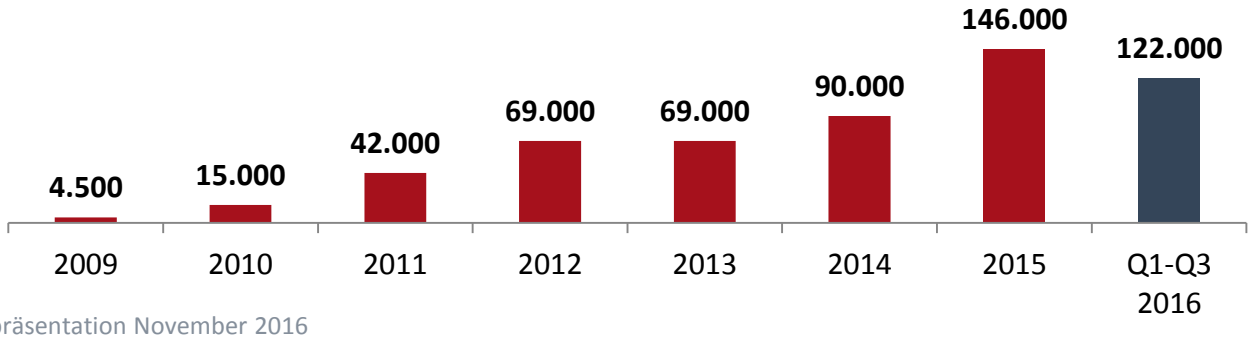
- 12,45% RAG Stiftung (Essen) (davon 2,67% über RAG, Herne)
- 5,04% Belfius Insurance (Brüssel)
- 5,01% BNP Paribas (Paris)
- 4,60% Prof. Dr. Siegert (Düsseldorf)
- 3,02% BlackRock Inc. (Wilmington)
- 69,88% Streubesitz

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 auch auf Städte außerhalb der großen Metropolen
- Fokus auf Akquisitionen zwischen 10 Mio. – 100 Mio. Euro
- Verbesserung der Kosten/Erlös-Strukturen durch Zukauf größerer Objekte und Verkauf kleinerer Objekte
- Off-market Deals bevorzugt

Ankaufsprofil

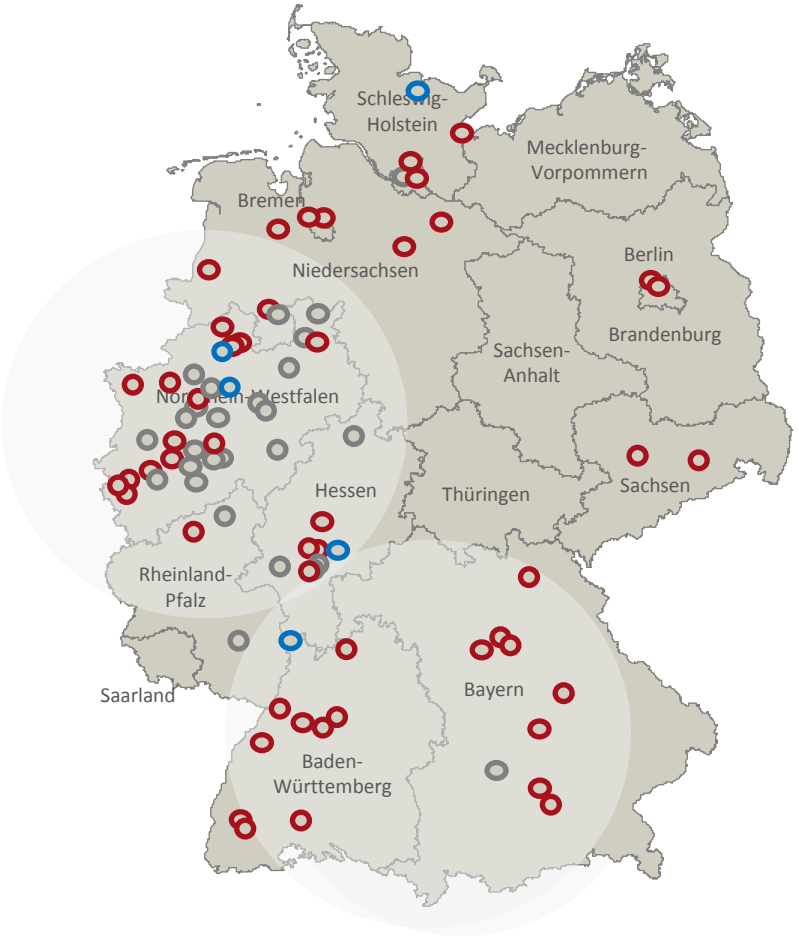
- Fokus auf strategiekonforme Qualitätsimmobilien an guten Standorten in folgenden Assetklassen:
  - → Einzelhandelsgenutzte Geschäftshäuser in 1-A-Lage (Fußgängerzonen), bundesweit an Standorten mit mehr als 60.000 Einwohnern, geringer Wohn-/Büroanteil
  - → Großflächige Einzelhandelsobjekte (Fachmarktzentren,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

→ **Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio mit klarer Renditeorientierung**

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

Portfoliostruktur

Geographische Verteilung des Portfolios *(30.09.2016)*

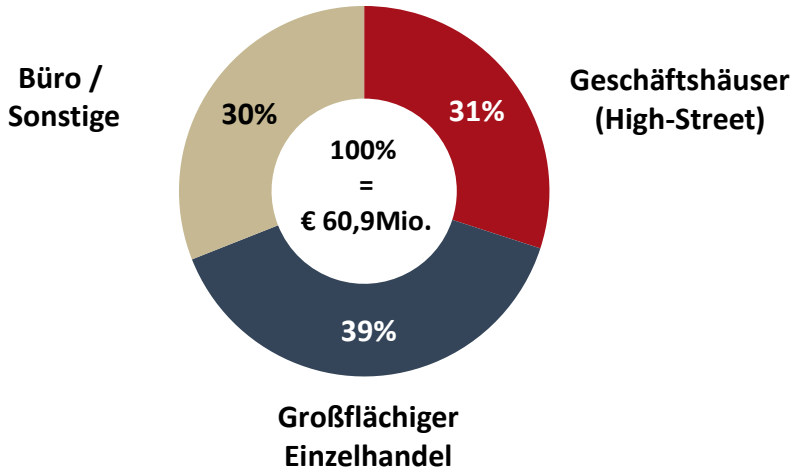


Portfolio bis 2006 · Besitzübergang ab 2007 · Vertrag unterzeichnet

Diversifiziertes Portfolio *(30.09.2016)*

- 67 Immobilien an 55 Standorten in Deutschland
- Fokus auf West- und Süddeutschland
- rd. 955 Mio. € Verkehrswert des Immobilienportfolios

Assetklassen nach annualisierten Mieteinnahmen *(30.09.2016)*

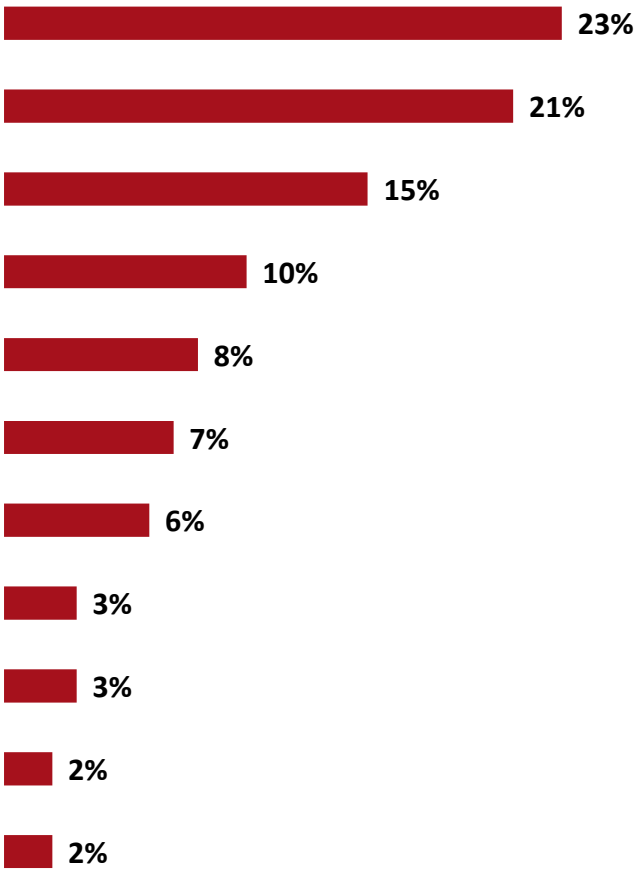


hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Portfolioverteilung nach Bundesländern

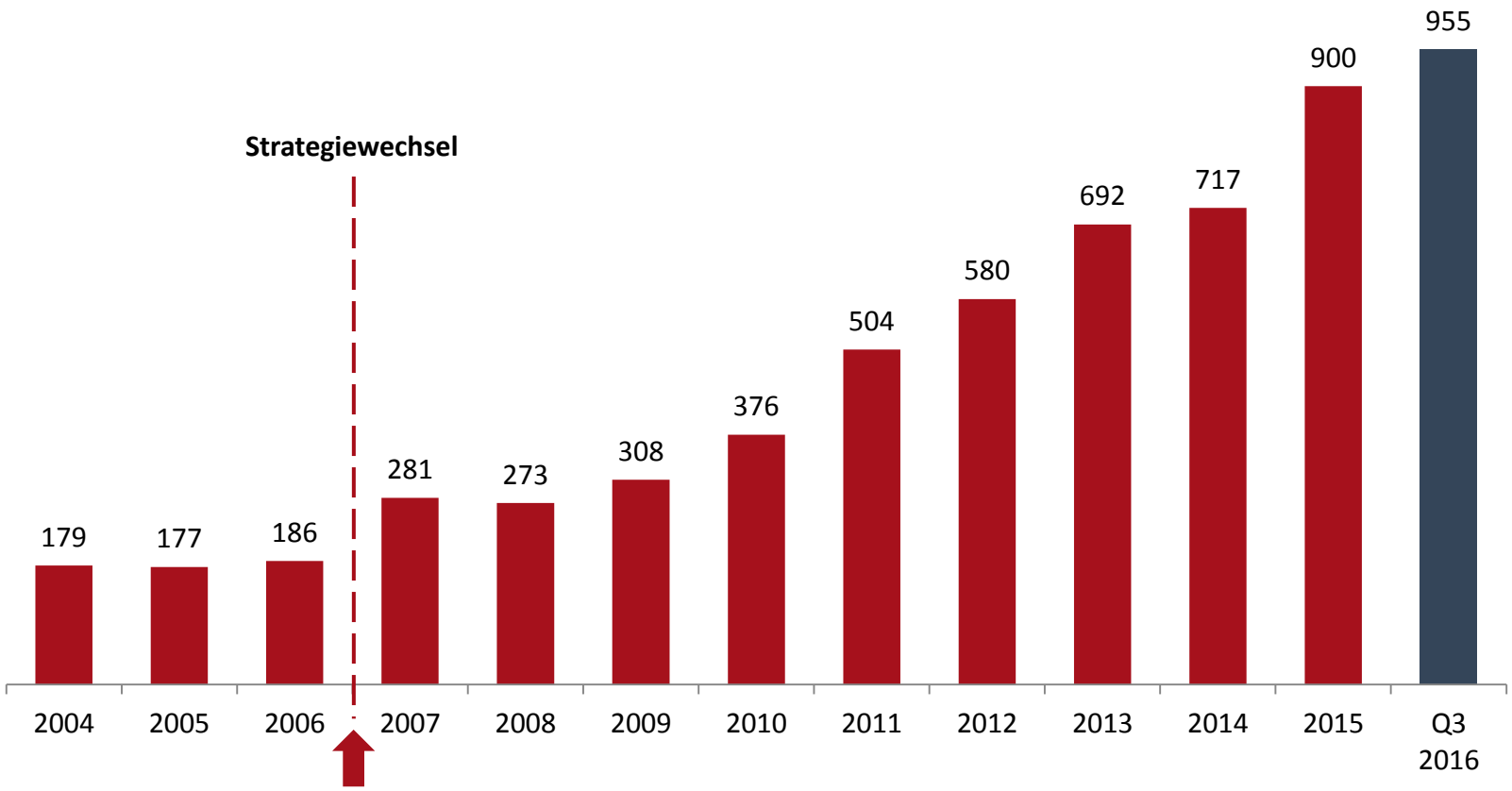
Bundesland	Anzahl der Objekte
Nordrhein-Westfalen	22
Bayern	9
Baden-Württemberg	9
Hessen	8
Niedersachsen	6
Berlin	2
Schleswig-Holstein	1
Hamburg	3
Rheinland-Pfalz	3
Bremen	2
Sachsen	2
Total	**67**

Anteil am Gesamtwert des Portfolios *(30.09.2016)*



Portfolioentwicklung

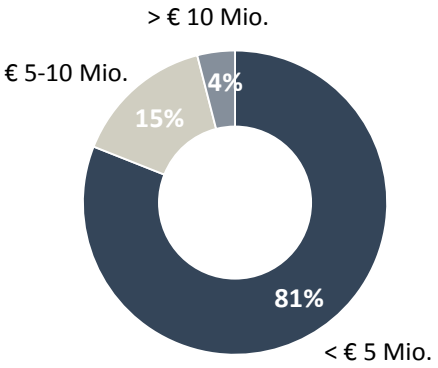
Wertentwicklung des HAMBORNER Portfolios *(in Mio. €)*



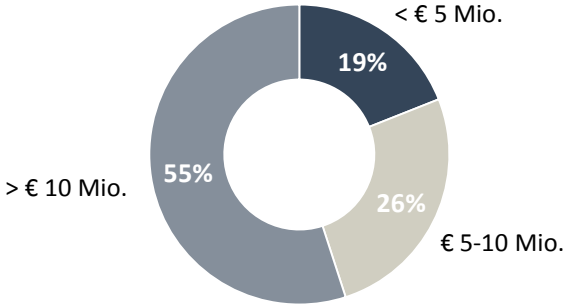
Portfolio nach Objektgröße

Portfolioverteilung nach Objektwert

31.12.2006 *(100% = 54 Objekte)*

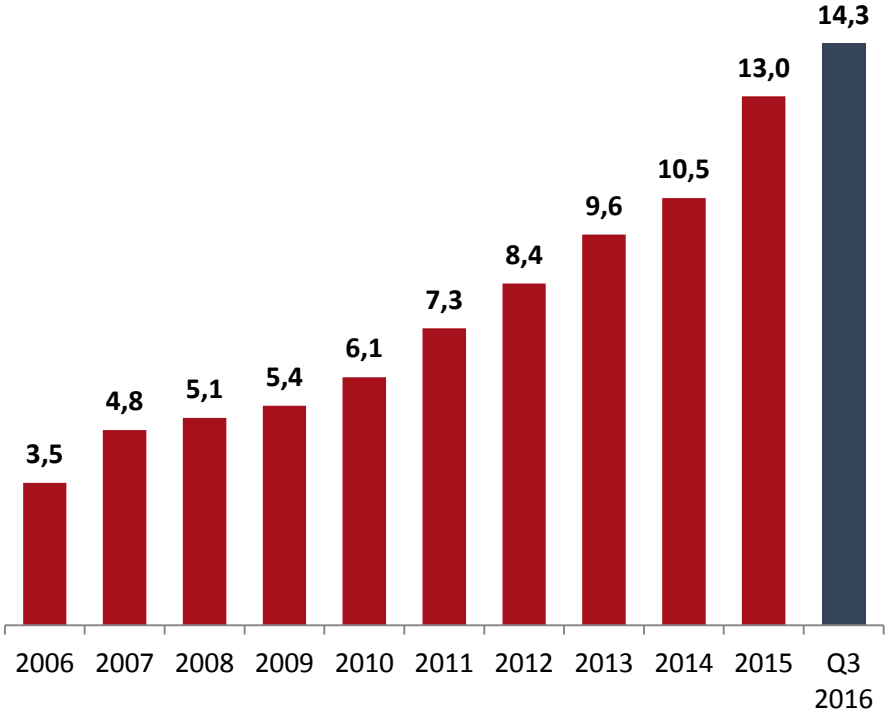


30.09.2016 *(100% = 67 Objekte)*



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

30.09.2016 *(Anzahl der Objekte = 67)*



hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Investitionen
Besitzübergänge in 2016

	Lübeck (Haerder-Center) **Sandstraße**	**Ditzingen** **Dieselstraße**
Errichtung	2008	2016
Hauptmieter	H&M, New Yorker, REWE, mytoys	hagebaumarkt
Mietfläche	ca. 13.300 m²	ca. 10.000 m²
Jährliche Mieteinnahme	3,3 Mio. €	0,9 - 1,0 Mio. € (Staffelmiete)
Gew. Restlaufzeit(1)	3,3 Jahre	19,5 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,5 %	7,0 %
Kaufpreis	ca. 50 Mio. €	13,7 Mio. €
Besitzübergang	Februar 2016	Juni 2016

(1) Stand: 30. September 2016

Investitionen
Besitzübergänge in 2016

Mannheim (Kurpfalz Center)
Spreewaldallee

Errichtung	1972 (modernisiert und erweitert in 2012/2013)
Hauptmieter	Real, Toys‘R‘Us, ALDI, dm, Adler Mode, Golf House
Mietfläche	ca. 28.000 m²
Jährliche Mieteinnahme	4,1 Mio. €
Gew. Restlaufzeit(1)	8,0 Jahre
Bruttoanfangsrendite	5,1 %
Kaufpreis	80,0 Mio. €
Besitzübergang	Oktober 2016

(1) Stand: 30. September 2016

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Investitionen
Kaufverträge unterzeichnet in 2016

	Münster (Deilmann-Park) **Martin-Luther-King-Weg 30/30a**	**Kiel** **Kaistraße**
Errichtung	2016	2017 (im Bau)
Hauptmieter	FOM	Barmer GEK
Mietfläche	ca. 3.300 m²	ca. 6.550 m²
Jährliche Mieteinnahme	0,43 Mio. €	1,16 Mio. €
Gew. Restlaufzeit(1)	7,5 Jahre	9,2 Jahre
Bruttoanfangsrendite	6,8 %	5,5 %
Kaufpreis	6,1 Mio. €	20,9 Mio. €
Besitzübergang	Q4 2016e	Q3 2017e

(1) Stand bei Vertragsunterzeichnung

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Investitionen
Kaufverträge unterzeichnet in 2016

	Hanau (Rondo Steinheim) **Otto-Hahn-Straße**	**Dortmund ("DOMI")** **Ostenhellweg**
Errichtung	2017 (im Bau)	1948 (modernisiert und erweitert in 2003)
Hauptmieter	REWE, ALDI, dm, Deichmann	TK Maxx, Das Depot, O_2, Dialysezentrum
Mietfläche	ca. 12.800m²	ca. 9.200 m²
Jährliche Mieteinnahme	2,0 Mio. €	1,6 Mio. €
Gew. Restlaufzeit(1)	ca. 15 Jahre	ca. 7 Jahre
Bruttoanfangsrendite	5,4 %	5,1 %
Kaufpreis	37,5 Mio. €	30,9 Mio. €
Besitzübergang	Q3 2017e	Q4 2016e

(1) Stand bei Vertragsunterzeichnung

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Desinvestitionen 2016

Duisburg
Preis: € 2,64 Mio.
Besitzübergang 28.01.2016

Dinslaken
Preis: € 1,94 Mio.
Besitzübergang 28.01.2016

Solingen
Preis: € 3,17 Mio.
Besitzübergang 28.01.2016

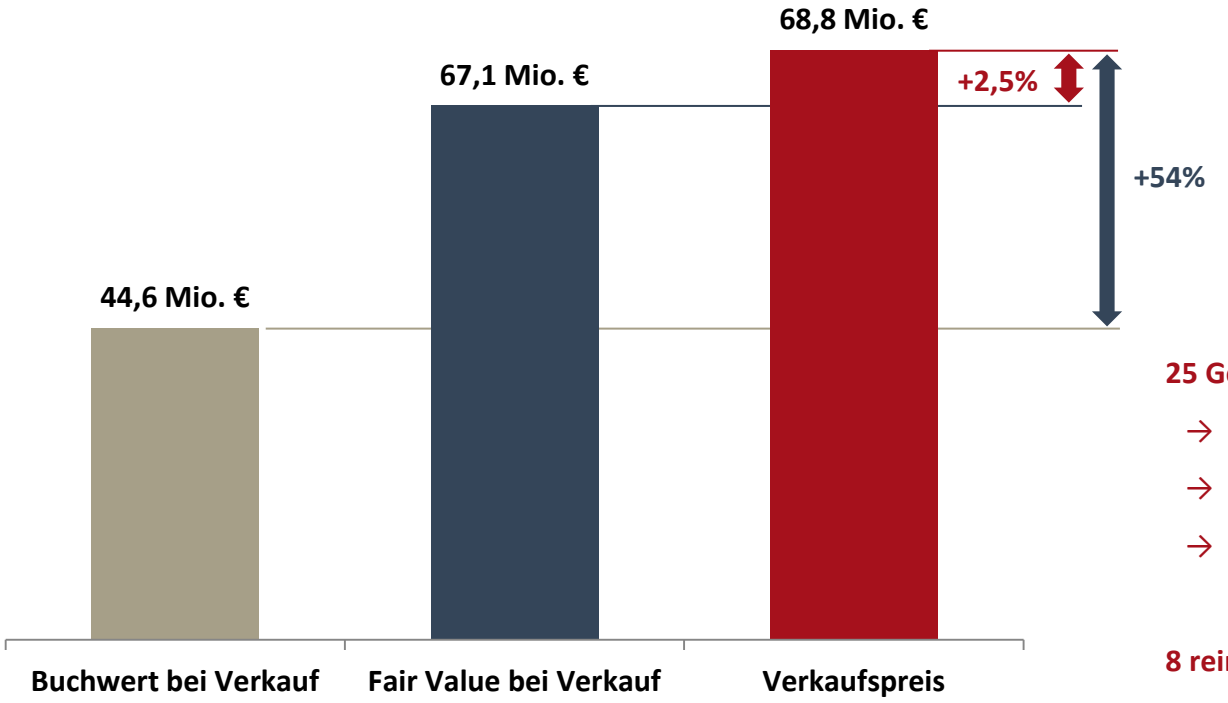
Essen
Preis: € 3,26 Mio.
Besitzübergang 02.08.2016

Kassel
Preis: € 0,70 Mio.
Besitzübergang ausstehend

Anzahl der Objekte	**5**
Verkaufspreis gesamt	**ca. € 12 Mio.**
Jährliche Mieterträge	**ca. € 1,1 Mio.**
Mietverträge	**36 Wohnraummietverträge**
	26 Gewerbemietverträge

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Verkäufe seit Strategiewechsel 2007



25 Gewerbeobjekte verkauft:	**66,9 Mio. €**
→ ø VK-Preis pro Objekt:	2,8 Mio. €
→ ø VK-Faktor:	15,3
→ Mieten:	4,8 Mio. €
8 reine Wohnobjekte verkauft:	**1,9 Mio. €**

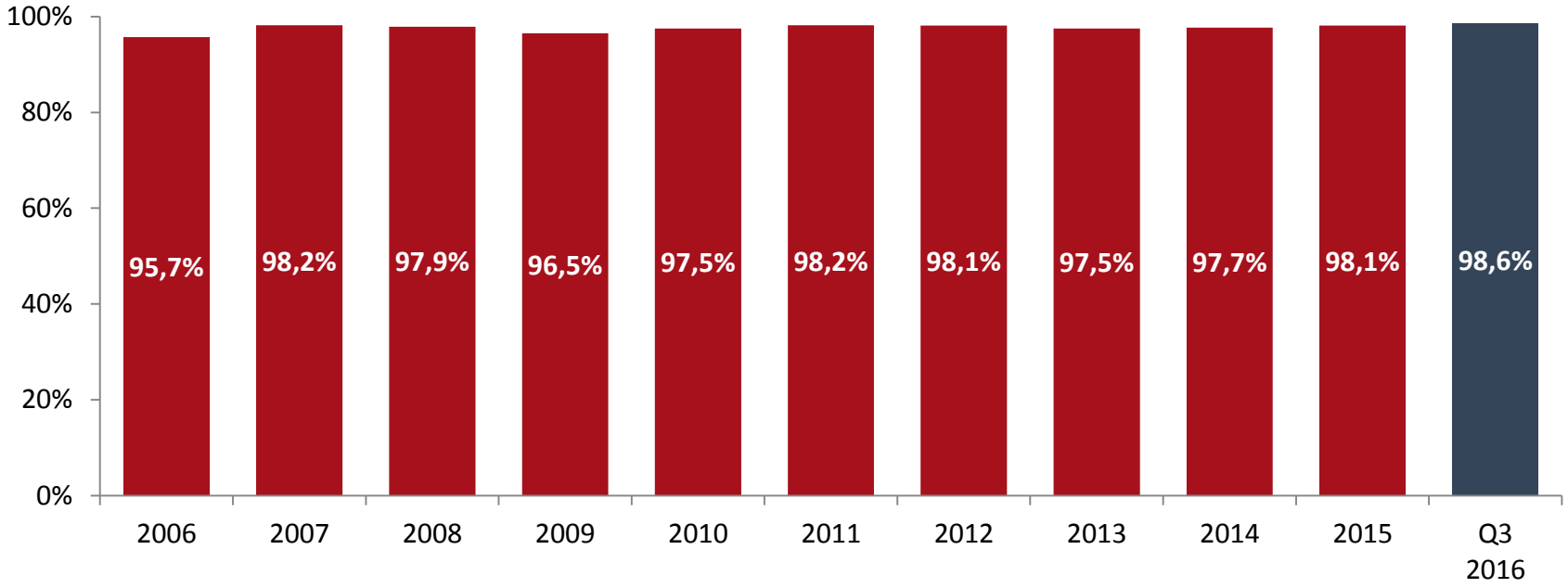
Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

Geringer Leerstand

Entwicklung der Vermietungsquote

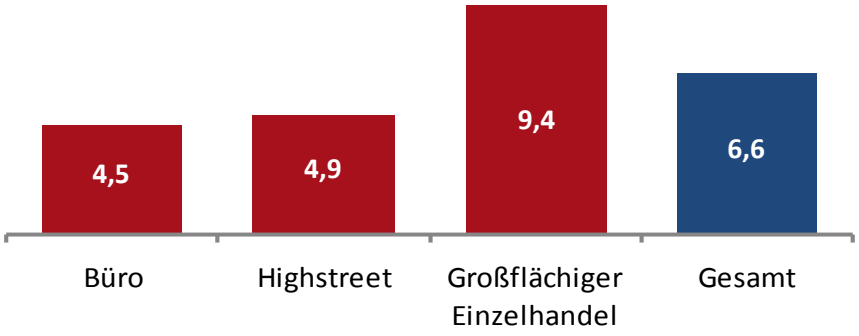


→ **Leerstandsquote zum 30.09.2016 (inkl. Mietgarantien): 1,4 %**

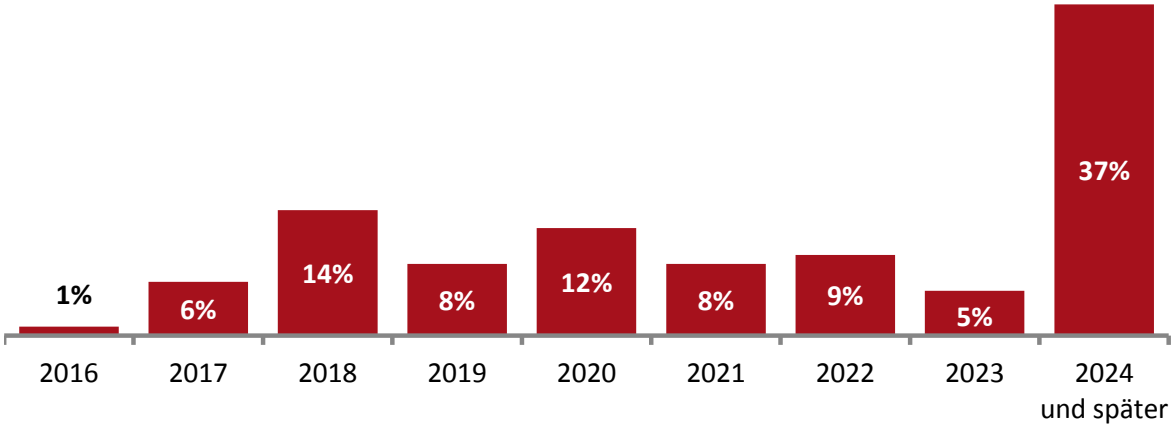
→ **Leerstandsquote zum 30.09.2016 (exkl. Mietgarantien): 1,7 %**

Mietverträge

Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge nach Art der Objekte *(in Jahren; Stand: 30.09.2016)*



Anteil der auslaufenden Mietverträge nach Jahren *(Stand: 30.09.2016)*



Mieterstruktur

Top 10-Mieter *(Stand: 30.09.2016; in % der annualisierten Mieterträge)*

	Mieter	Branche	
	EDEKA-Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	12,5%
	Kaufland Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	7,9%
	OBI	Bau/Heimwerk Einzelhandel	7,0%
	real,-	Lebensmittel Einzelhandel	5,1%
	Jobcenter	Bundesagentur für Arbeit	4,4%
	H&M	Textil Einzelhandel	2,7%
	REWE-Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	2,5%
	C&A	Textil Einzelhandel	1,9%
	SFC Energy	Energietechnik	1,6%
	hagebaumarkt	Bau/Heimwerk Einzelhandel	1,6%
		Total	**47,2%**

Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Erfolgreiche erste drei Quartale 2016

Highlights

- Positive operative Geschäftsentwicklung
- Miet- und Pachterlöse: + 18,7%
- Funds from Operations (FFO): + 20,9%
- Leerstandsquote: 1,4% (1,7% exkl. Mietgarantien)
- Portfoliovolumen: ca. € 955 Mio.
- NAV je Aktie: € 9,03

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

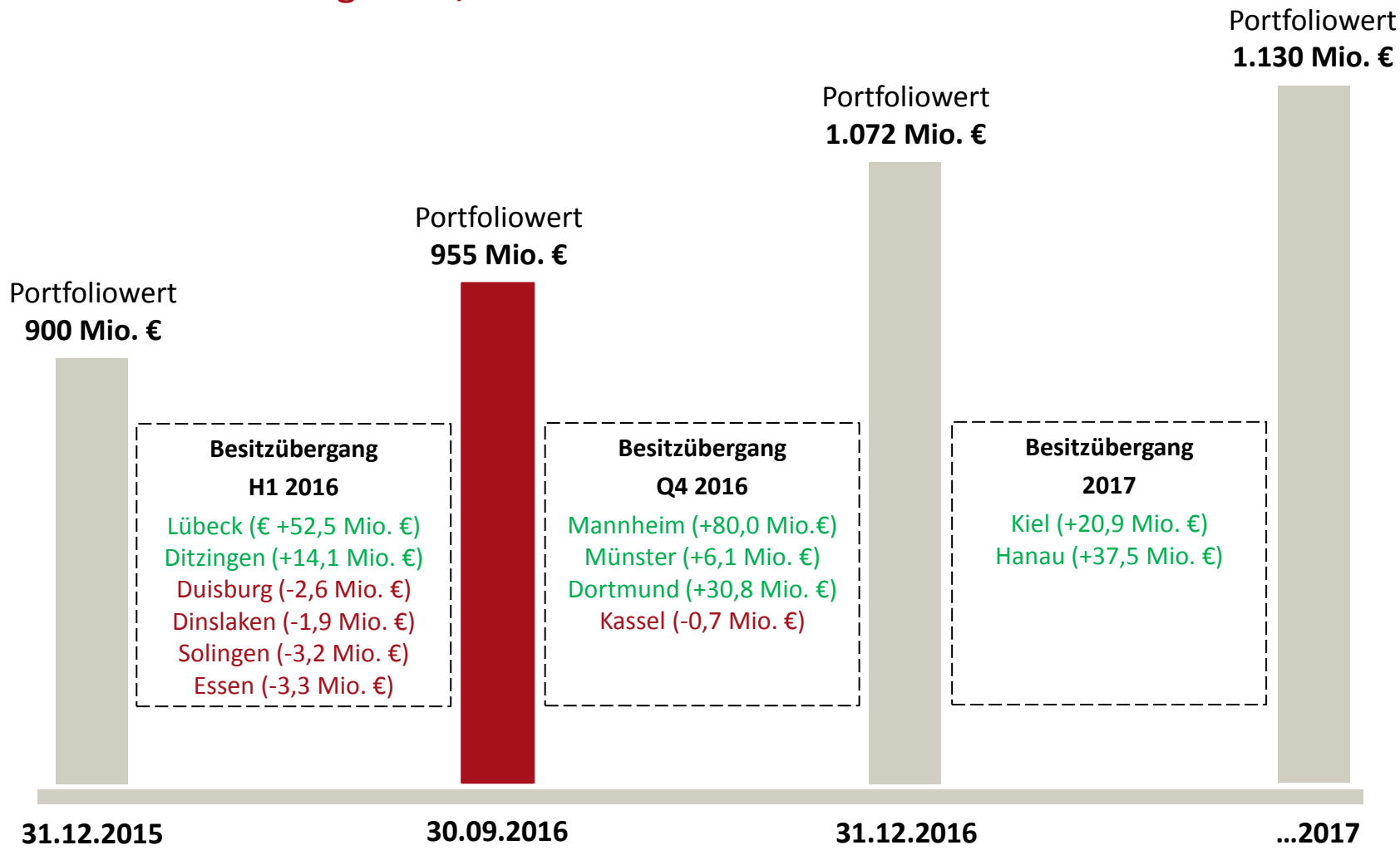
Wesentliche Kennzahlen Q3 2016

Kennzahlen	Q1-Q3 2016	Q1-Q3 2015	Veränderung
Miet- und Pachterträge	**45,3 Mio. €**	38,2 Mio. €	+ 18,7 %
Betriebsergebnis	**20,6 Mio. €**	18,1 Mio. €	+ 14,3 %
Periodenergebnis	**14,1 Mio. €**	8,6 Mio. €	+ 63,1 %
Funds from Operations	**26,5 Mio. €**	21,9 Mio. €	+ 20,9 %
Funds from Operations (FFO) je Aktie	**0,33 €**	0,35 €	- 5,7 %

	30.09.2016	30.09.2015	Veränderung
REIT EK-Quote	**68,3 %**	61,4 %	+ 6,9 %-Punkte
Loan to Value (LTV)	**28,5 %**	35,2 %	- 6,7 %-Punkte
Net Asset Value (NAV) je Aktie	**9,03 €**	8,53 €	+ 5,9 %
Anzahl Aktien	**79.717.645**	62.002.613	+ 28,6 %

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

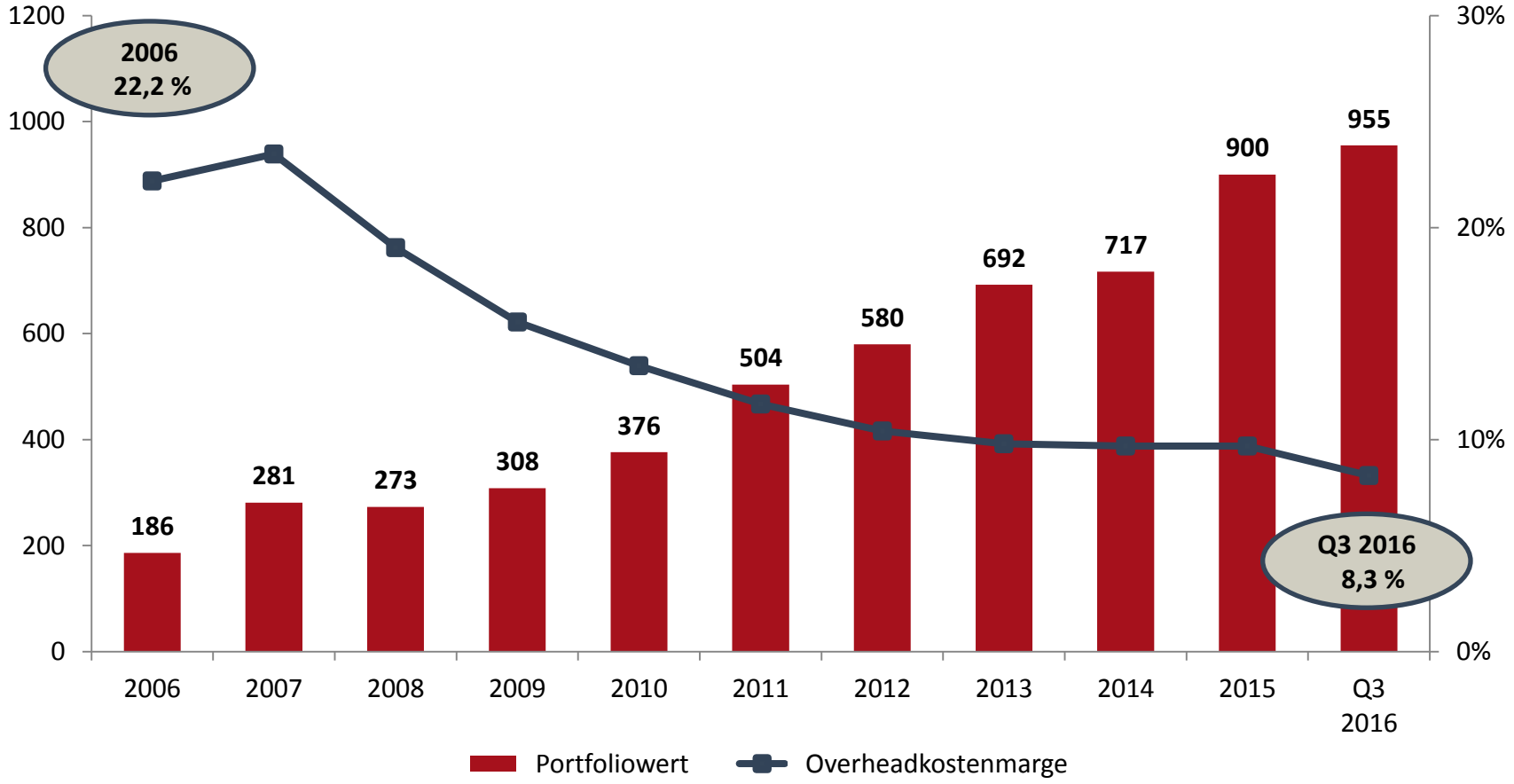
Portfolioentwicklung 2016/2017



hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Nutzung von Skaleneffekten

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

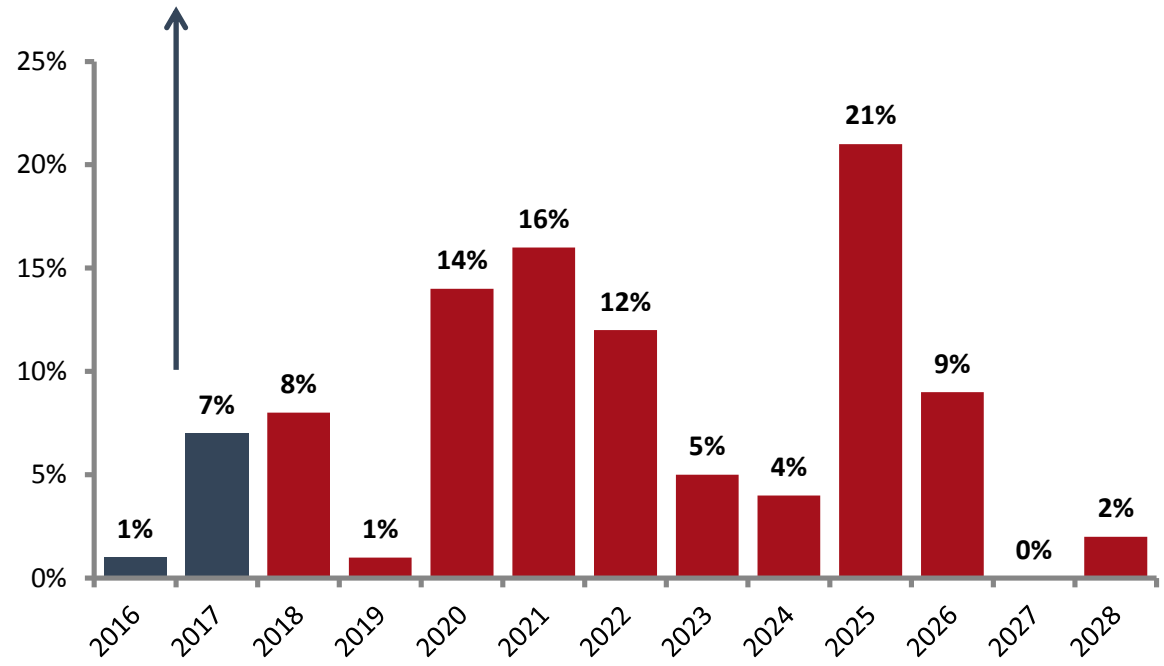


* Personal- und Verwaltungskosten dividiert durch Miet- und Pachterträge

Festzinsvereinbarungen

Auslauf der Festzinsvereinbarungen *(per 30.09.2016)*

Anschlussfinanzierung 2016/2017 abgeschlossen



30.09.2016

- Finanzverbindlichkeiten: 416,5 Mio. €
- Liquide Mittel: 118,9 Mio. €
- REIT EK-Quote: 68,3 %
- LTV: 28,5 %

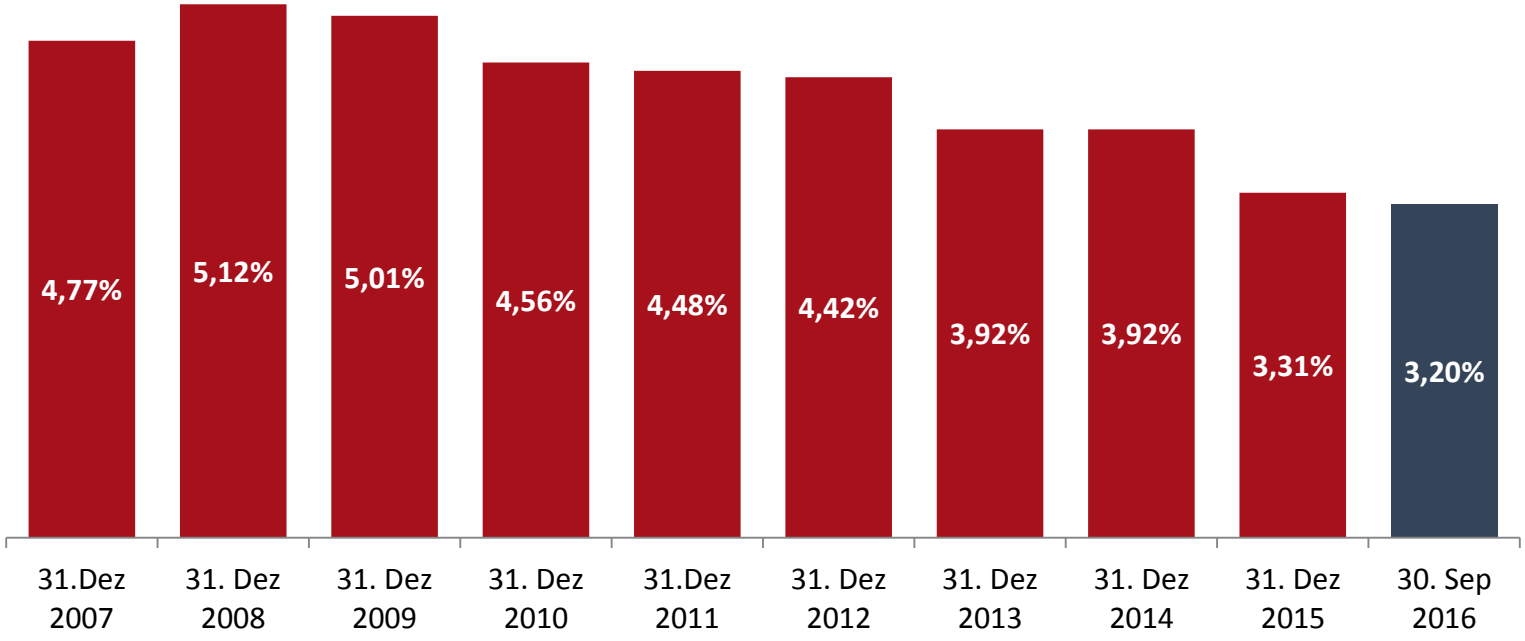
- Durchschnittliche Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen: 6,2 Jahre
- Durchschnittliche Finanzierungskosten: 3,2 %

- Refinanzierung sämtlicher in 2016 und 2017 auslaufender Festzinsvereinbarungen abgeschlossen

- Banken
  - → Großbanken
  - → Stadtsparkassen
  - → Genossenschaftsbanken
  - → Versicherungen

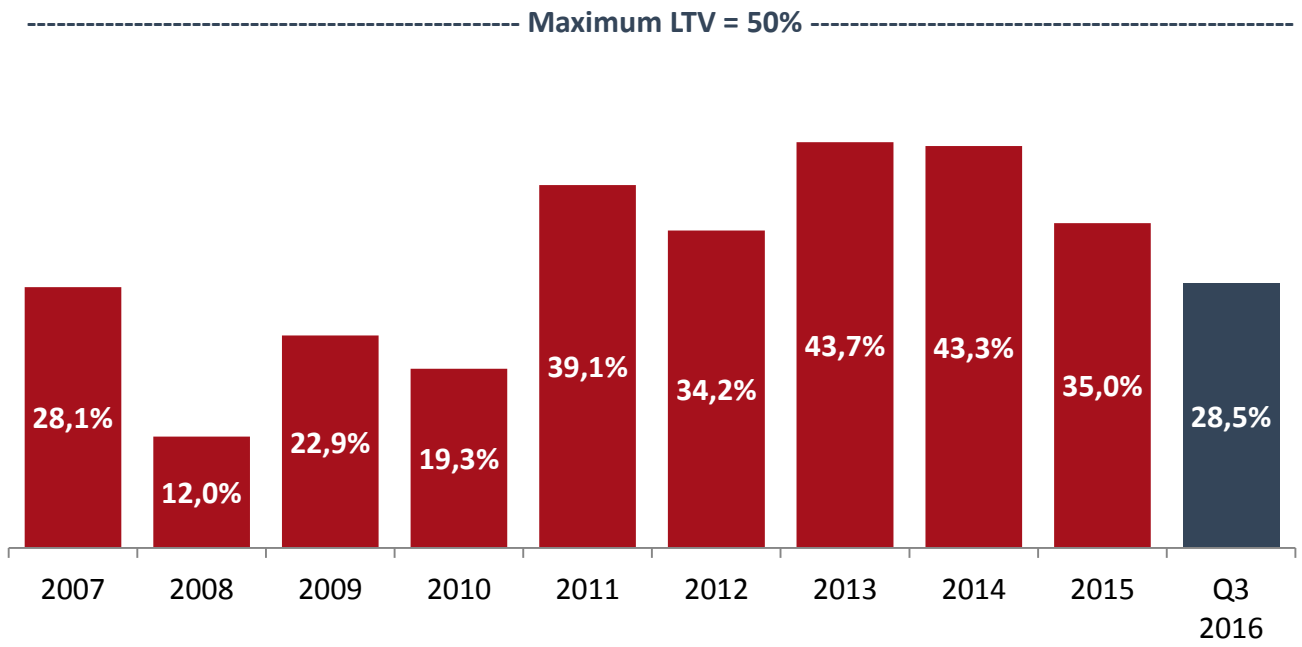
Fremdkapitalkosten

Entwicklung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten



Loan to Value

Entwicklung des Loan to Value (LTV)



Kennzahlen:

→ **LTV**

30.09.2016: **28,5 %**

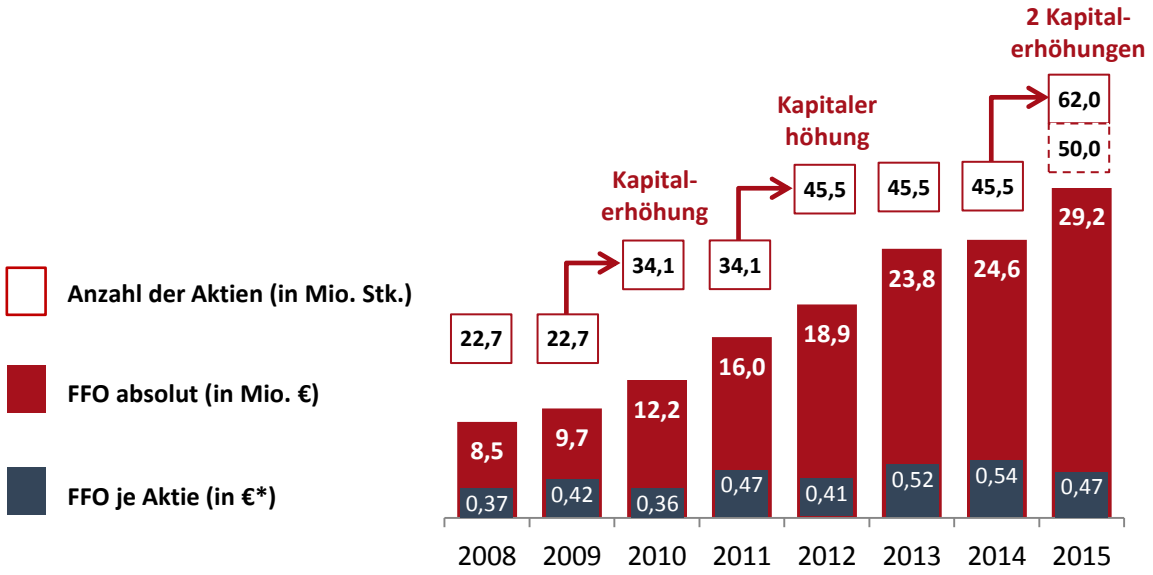
→ **REIT EK-Quote**

30.09.2016: **68,3 %**

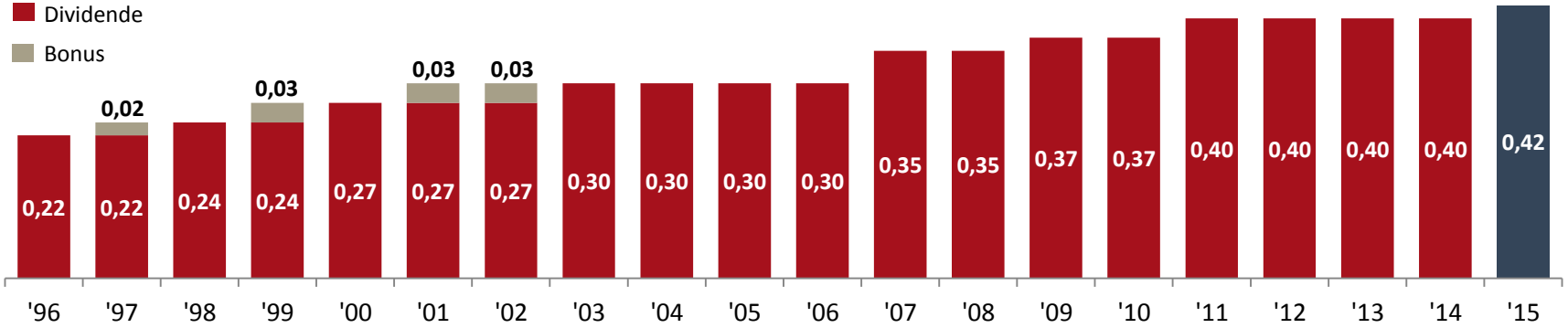
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

FFO- und Dividendenentwicklung

Funds From Operations (FFO)



Dividendenentwicklung *(in €)*



* FFO-Berechnung unter Berücksichtigung der Aktienanzahl zum jeweiligen Zeitpunkt

Zusammenfassung und Ausblick 2016

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Zusammenfassung

- Positive Entwicklung des operativen Geschäfts
- Leerstandsquote 1,4 % (inkl. Mietgarantien)
- Besitzübergang des Haerder Centers in Lübeck und des Baumarktes in Ditzingen im ersten Halbjahr 2016
- Besitzübergang des Kurpfalz Centers in Mannheim am 1. Oktober 2016
- Veräußerung kleinerer, nicht mehr strategiekonformer Objekte in Dinslaken, Solingen, Duisburg und Essen
- Kaufverträge für Objekte in Münster, Kiel, Hanau und Dortmund unterzeichnet
- Erfolgreiche Kapitalerhöhung mit Bruttoemissionserlösen in Höhe von 166,5 Mio. €

Ausblick 2016

- Erhöhung der Prognose für das Gesamtjahr 2016
  - → Miet- und Pachterlöse: + 13-15 % ↗ ca. **+ 18 %**
  - → Funds from Operations: + 13-15 % ↗ ca. **+ 20 %**
- Nach erfolgreicher Kapitalerhöhung zusätzlicher Akquisitionsspielraum in Höhe von ca. 320 Mio. €

Schaffung nachhaltigen Unternehmenswerts

- → **Starkes Asset- und Portfolio Management**
- → **Ausbau der Portfolioqualität**
- → **Solide finanzielle Situation**
- → **Steigerung der Effizienz, Erhöhung Cashflow und Dividende je Aktie**
- → **Langjährige Kapitalmarkterfahrung**

Finanzkalender

HAMBORNER REIT AG	
Vorläufige Geschäftszahlen 2016	9. Februar 2017
Geschäftsbericht 2016	28. März 2017
Quartalsfinanzbericht Q1 2017	9. Mai 2017
Ordentliche Hauptversammlung 2017	10. Mai 2017
Halbjahresfinanzbericht H1 2017	8. August 2017
Quartalsfinanzbericht Q3 2017	9. November 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.