hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Unternehmenspräsentation

November 2019

Agenda

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

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Historische Entwicklung der Gesellschaft

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 Vermögensverwaltung
- **1990** Auflage eines Wertpapierspezialfonds
- **2007** Wechsel des Großaktionärs
- **2007 ff.** **Strategiewechsel / Neues Management:**
  - → Wachstumskurs
  - → Auflösung des Wertpapierspezialfonds
  - → Konzentration auf das Kerngeschäft Immobilien

Wachstum und Wertschaffung als „reine Immobilien AG“

- **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

- **Sämtliche Objekte direkt gehalten**
- **Deutschlandweites Portfolio**
- **Marktwert der Immobilien: 1,5 Mrd. €**

40 Mitarbeiter

- **Internes Asset- und Property Management**
- **Lediglich infrastrukturelle Gebäudedienst-leistungen sowie Center-Management ausgelagert**

Büroobjekte

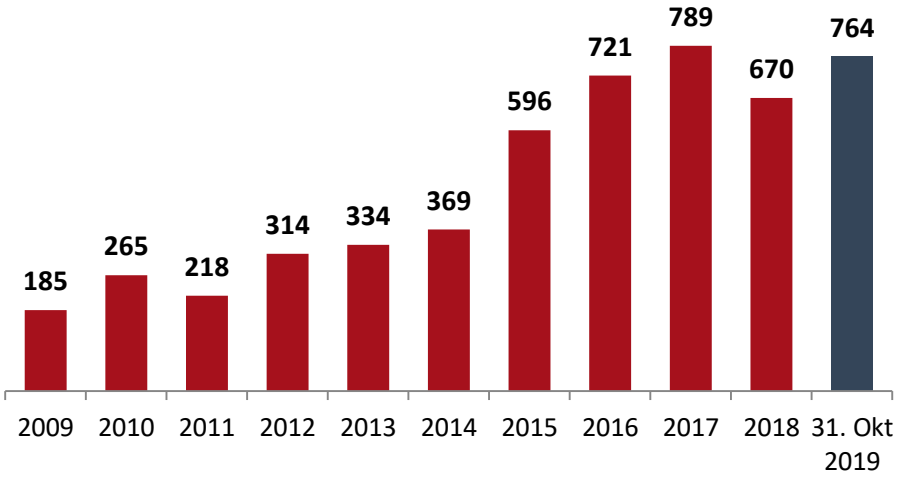
Nahversorgungs-Immobilien

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

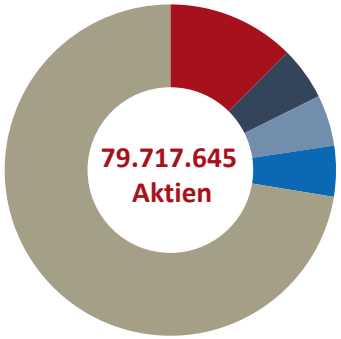
Überblick

- **2007:** Start der strategischen Neuausrichtung
- **2010:** Erlangung des 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. €
- **Februar 2015:** Erfolgreiche 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:** Erfolgreiche Kapitalerhöhung - Platzierung von 17.715.032 neuen Aktien, Bruttoemissionserlös von rd. 166,5 Mio. €
- **Mai 2018:** Neue Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen

Marktkapitalisierung *(Mio. €)*



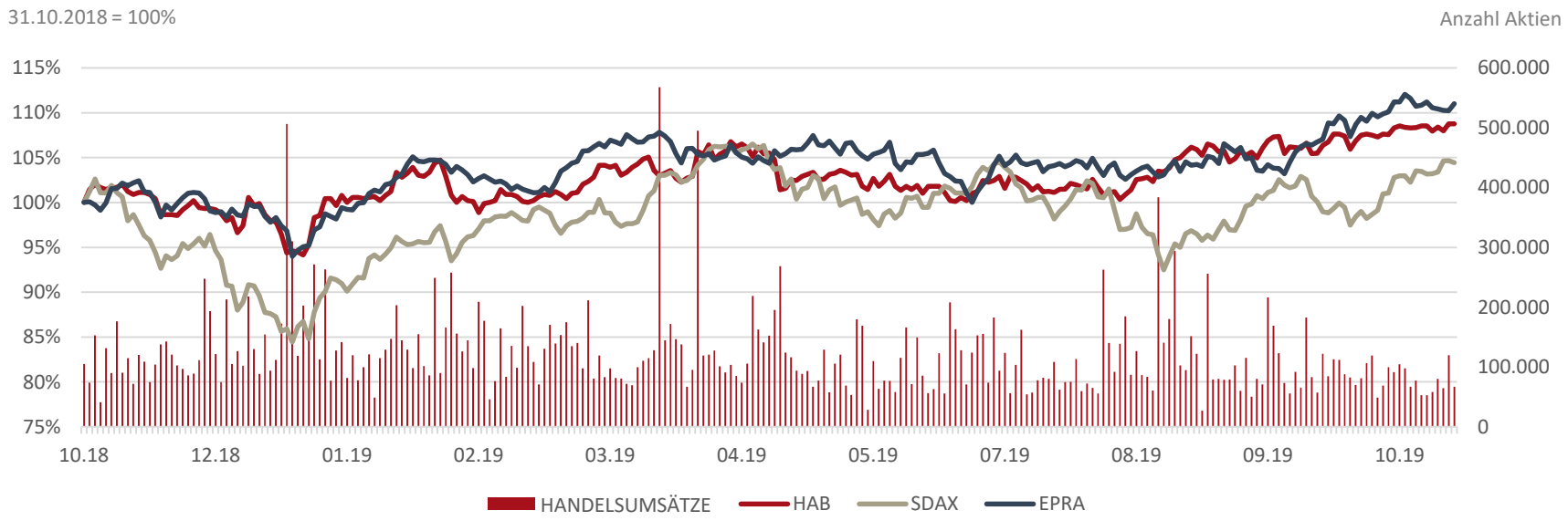
Aktionärsstruktur



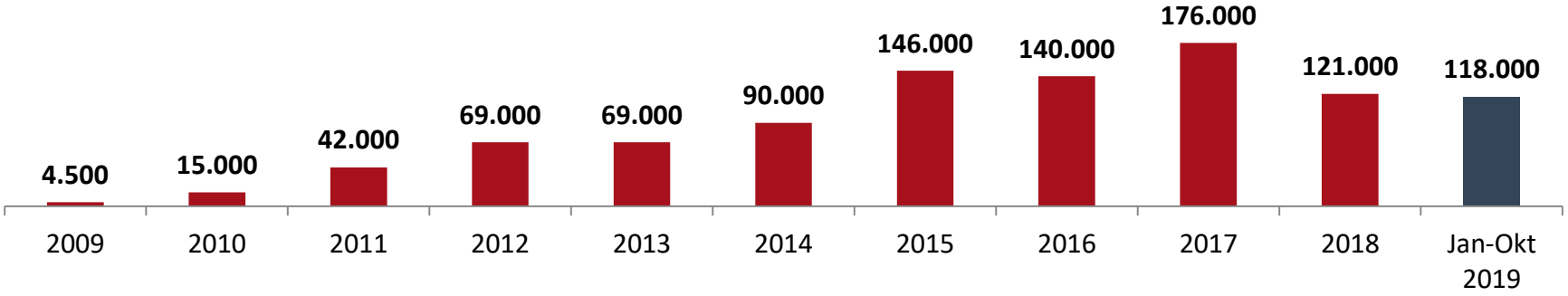
- **12,45% RAG Stiftung (Essen) (davon 2,67% über RAG AG)**
- **5,20% BlackRock Inc. (Wilmington)**
- **4,99% BNP Paribas (Paris)**
- **4,95% Belfius Insurance (Brüssel)**
- **72,41% Streubesitz**

Entwicklung der HAMBORNER Aktie

Aktienkurs- und Umsatzentwicklung *(1 Jahr)*



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 West-, Süd- und Südwest-Deutschland
- Fokus auf Städte mit positiver demografischer Entwicklung, wachsender Kaufkraft, hoher Zentralität und positiven Zukunftsperspektiven (→ TOP 50-Städte)
- Akquisitionen ab 10 Mio. €
- Off-market Deals bevorzugt

Ankaufsprofil

Fokus auf strategiekonforme Qualitätsimmobilien an guten Standorten in folgenden Assetklassen:

Büroimmobilien

Moderne Büroobjekte ab Baujahr 2010 oder kernsaniert an etablierten Bürostandorten deutscher Großstädte mit einem Einzugsgebiet von mehr als 100.000 Einwohnern

Nahversorgungsimmobilien

Großflächige Einzelhandelsobjekte, Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Baumärkte und Geschäftshäuser in zentralen Innenstadtlagen, Stadtteilzentren oder stark frequentierten Stadtrandlagen, bundesweit an Standorten mit einem Einzugsgebiet von mehr als 60.000 Einwohnern

→ **Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio mit klarer Renditeorientierung**

→ **Wertschaffung durch kontinuierlichen Ausbau des Portfolios, Nutzung von Skaleneffekten und aktives Asset-Management**

HAMBORNERs TOP 50 Städte in Deutschland

Hohe Attraktivität hinsichtlich

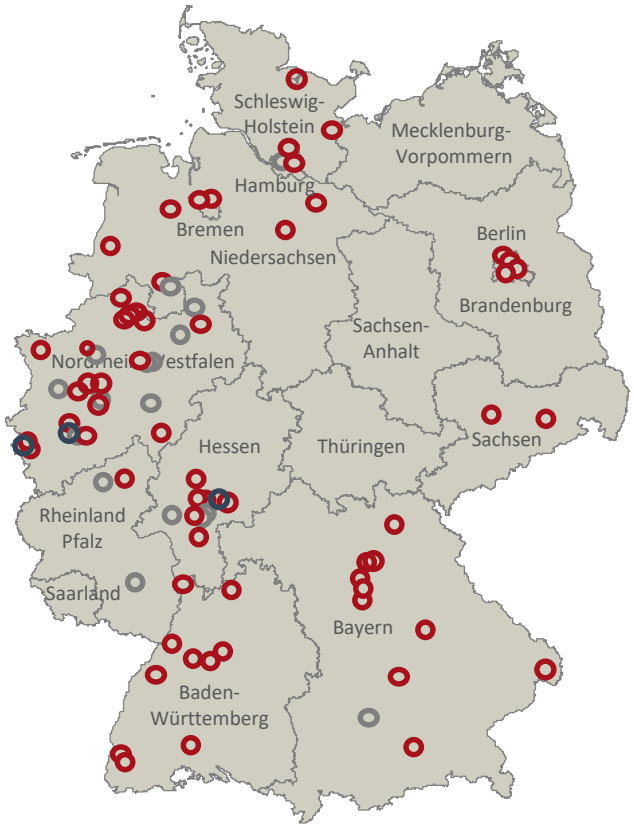
- Demografischer Entwicklung
- Kaufkraft
- Zentralität
- Zukunftsaussichten

Aachen*
Aschaffenburg
Augsburg*
Bad Homburg*
Bamberg*
Bayreuth*
Berlin*
Böblingen
Bonn*
Braunschweig
Darmstadt*
Dresden*
Düsseldorf
Erlangen*
Esslingen am Neckar
Frankfurt am Main *
Freiburg im Breisgau *
Friedrichshafen
Fürth*
Göttingen
Hamburg*
Hannover
Heidelberg
Heilbronn
Ingolstadt*
Karlsruhe*
Kempten
Koblenz*
Köln*
Konstanz
Landshut
Leipzig*
Ludwigsburg
Mainz
Mannheim*
München*
Münster*
Nürnberg*
Oldenburg*
Passau*
Pforzheim
Regensburg*
Reutlingen
Sindelfingen
Stuttgart*
Tübingen*
Ulm
Wiesbaden*
Wolfsburg
Würzburg

*** HAMBORNER Standort**

Portfoliostruktur

Geographische Verteilung des Portfolios

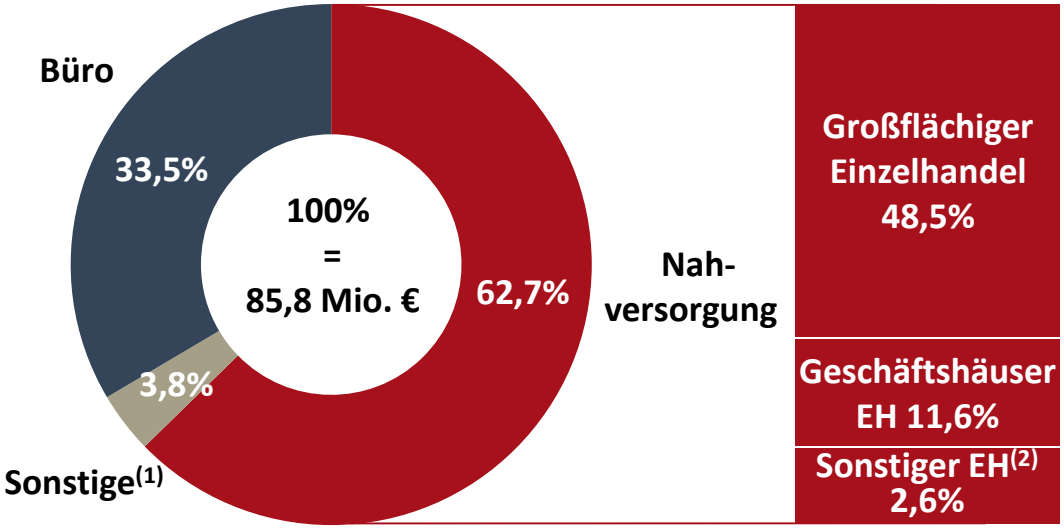


- Akquisitionen bis 2007
- Akquisitionen seit 2007
- Kaufvertrag unterzeichet

Diversifiziertes Portfolio

- **79** Immobilien an **60** Standorten in Deutschland
- Fokus auf West-, Südwest- und Süddeutschland
- **1.546 Mio. €** Verkehrswert des Immobilienportfolios

Annualisierte Mieteinnahmen nach Flächennutzung



(1) Insb. Wohnen, Gastronomie, Fitness, Lager, Garagen/Stellplätze, Kurzzeitvermietung
(2) Insb. kleinere Einzelhandelsflächen < 1.200 m² in gemischt genutzten Objekten

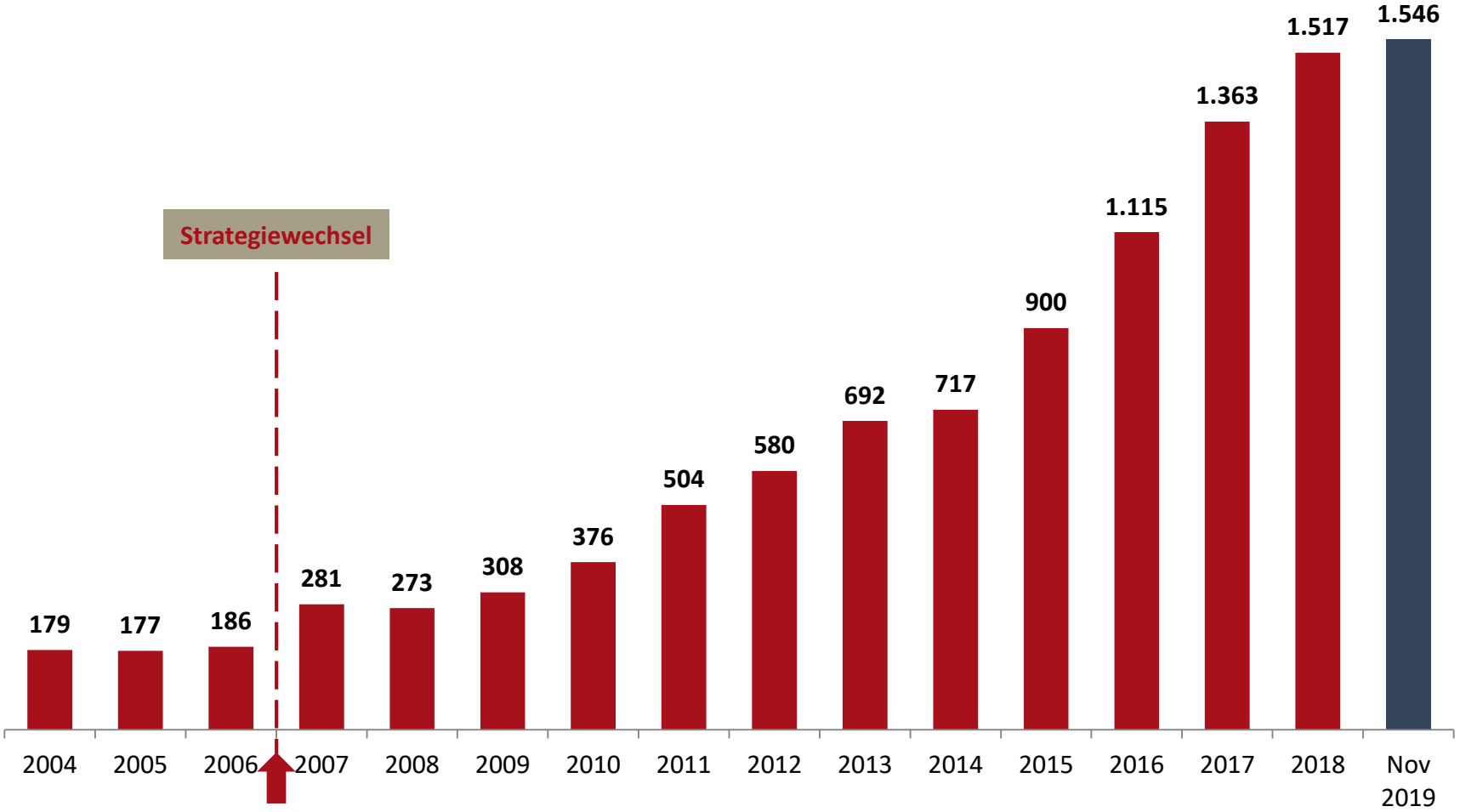
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Portfolioverteilung nach Bundesländern

Bundesland	Anzahl der Objekte	Anteil am Gesamtwert des Portfolios
Nordrhein-Westfalen	27	26%
Bayern	11	18%
Baden-Württemberg	10	16%
Hessen	9	12%
Berlin	4	10%
Niedersachsen	6	6%
Schleswig-Holstein	2	5%
Hamburg	3	2%
Bremen	2	2%
Sachsen	2	2%
Rheinland-Pfalz	3	1%
Total	**79**	

Portfolioentwicklung

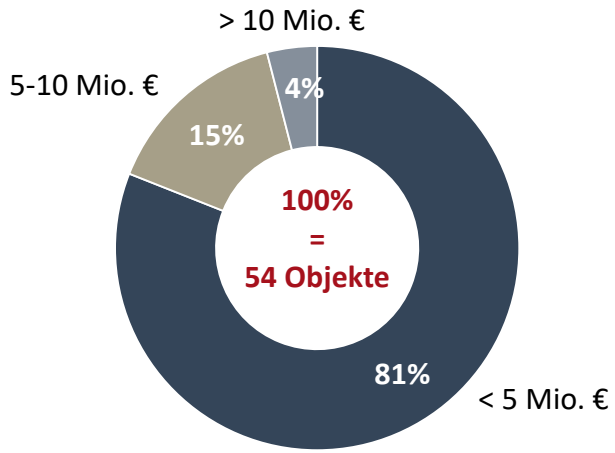
Wertentwicklung des HAMBORNER Portfolios *(in Mio. €)*



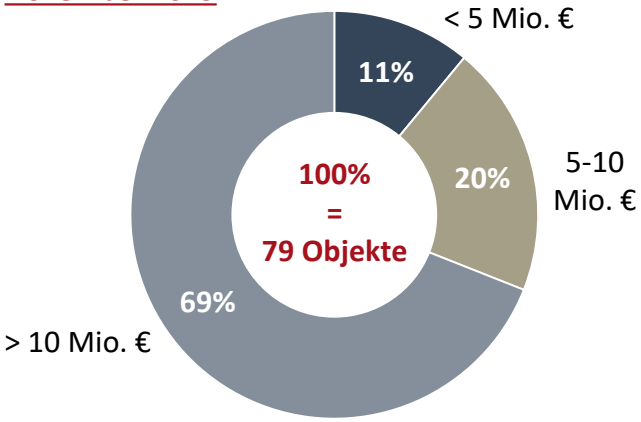
Portfoliostruktur

Portfolioverteilung nach Objektwert

Dezember 2006

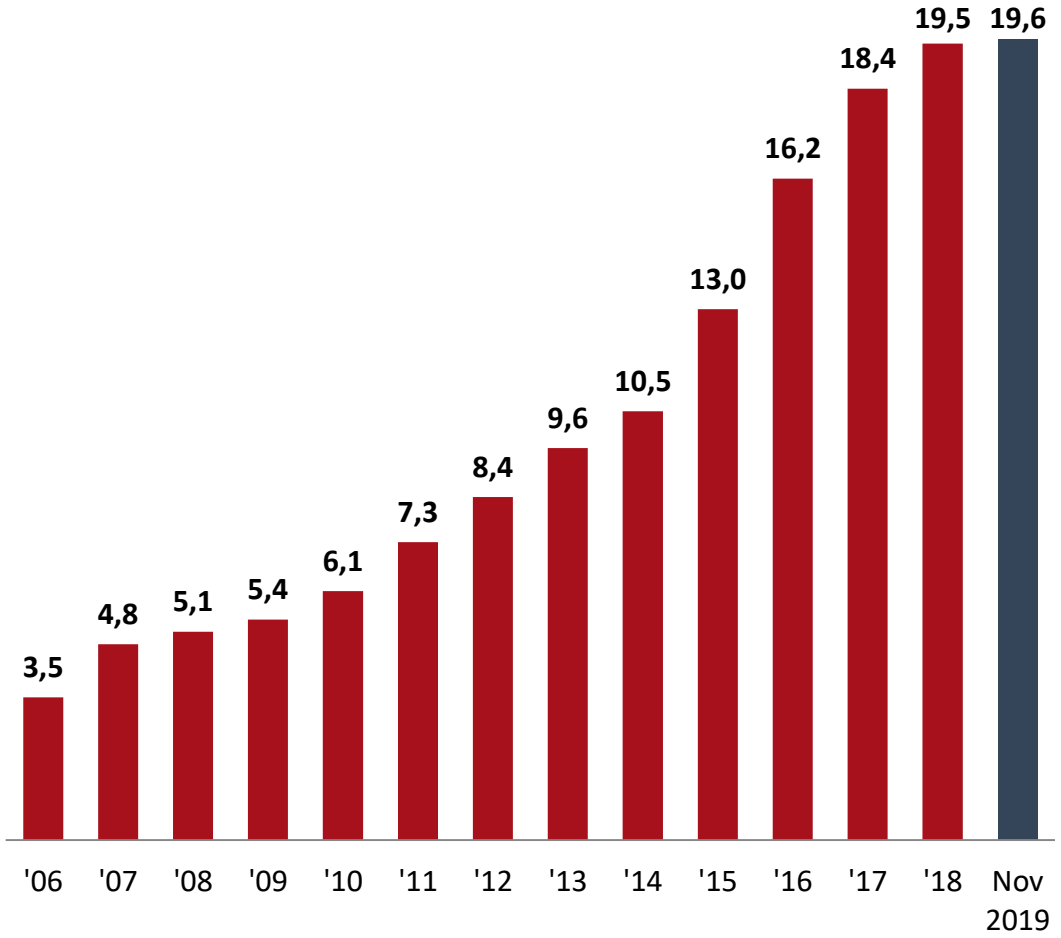


November 2019



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

November 2019 *(Anzahl der Objekte = 79)*



hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Investitionen 2019

	Bamberg **Starkenfeldstraße**	**Lengerich** **Alwin-Klein-Strasse**
Assetklasse	Nahversorgung/Großflächiger Einzelhandel & Büro	Nahversorgung/Großflächiger Einzelhandel
Errichtung	2013	2019
Hauptmieter	EDEKA, Perbility, Bosch BKK, IG Metall	EDEKA, Deichmann, Takko
Mietfläche	6.160 m^2	4.600 m^2
Jährliche Mieteinnahme	0,84 Mio. €	0,73 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	7,9 Jahre(1)	ca. 13 Jahre(1)
Bruttoanfangsrendite	5,6 %	5,2 %
Kaufpreis	14,9 Mio. €	14,2 Mio. €
Besitzübergang	1. Juli 2019	31. Oktober 2019

(1) Stand bei Vertragsunterzeichnung

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Investitionen 2019
Besitzübergang 2020

	Bonn **Krähenhorst/Soenneckenstraße**	**Aachen** **Gut-Dämme-Straße/Grüner Weg**
Assetklasse	Büro	Büro
Errichtung	2019 (im Bau)	2019 (im Bau)
Hauptmieter	Barmer, …	Barmer, …
Mietfläche	6.200 m^2	8.200 m^2
Jährliche Mieteinnahme	1,2 Mio. €	1,54 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	ca. 10 Jahre(1)	ca. 8 Jahre(1)
Bruttoanfangsrendite	5,3 %	5,2 %
Kaufpreis	22,8 Mio. €	28,3 Mio. €
Besitzübergang	Q1 2020e	Q1 2020e

(1) Stand bei Vertragsunterzeichnung

Investitionen 2019
Besitzübergang 2019/2020

Neu-Isenburg
Siemensstraße

Assetklasse	Büro
Errichtung	2019 (im Bau)
Hauptmieter	UBL, …
Mietfläche	4.500 m^2
Jährliche Mieteinnahme	0,9 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	ca. 8 Jahre(1)
Bruttoanfangsrendite	5,4 %
Kaufpreis	16,1 Mio. €
Besitzübergang	Q4 2019/Q1 2020e

(1) Stand bei Besitzübergang

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

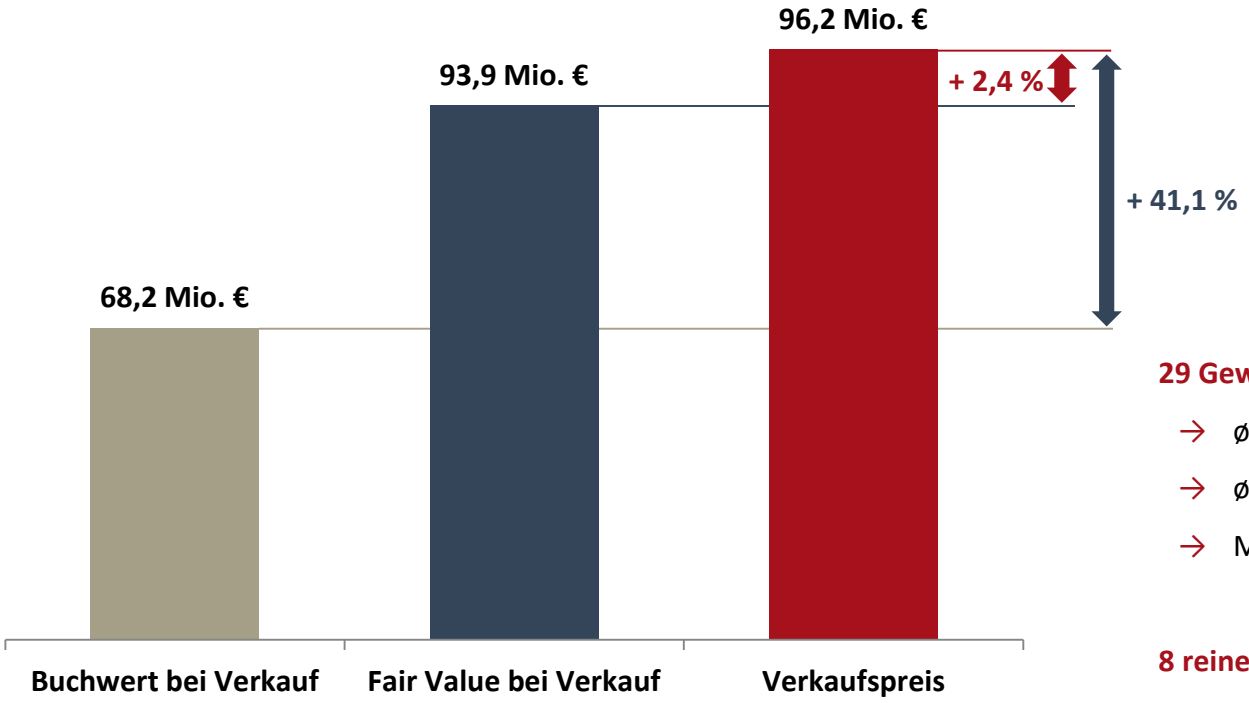
Desinvestitionen 2019

Leverkusen

Assetklasse:	**Nahversorgung/Geschäftshaus**
Verkaufspreis:	**1,6 Mio. €**
Verkehrswert zum 31. Dez. 2018:	**1,4 Mio. €**
Ergebnisbeitrag:	**0,1 Mio. €**
Besitzübergang:	**3. September 2019**

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

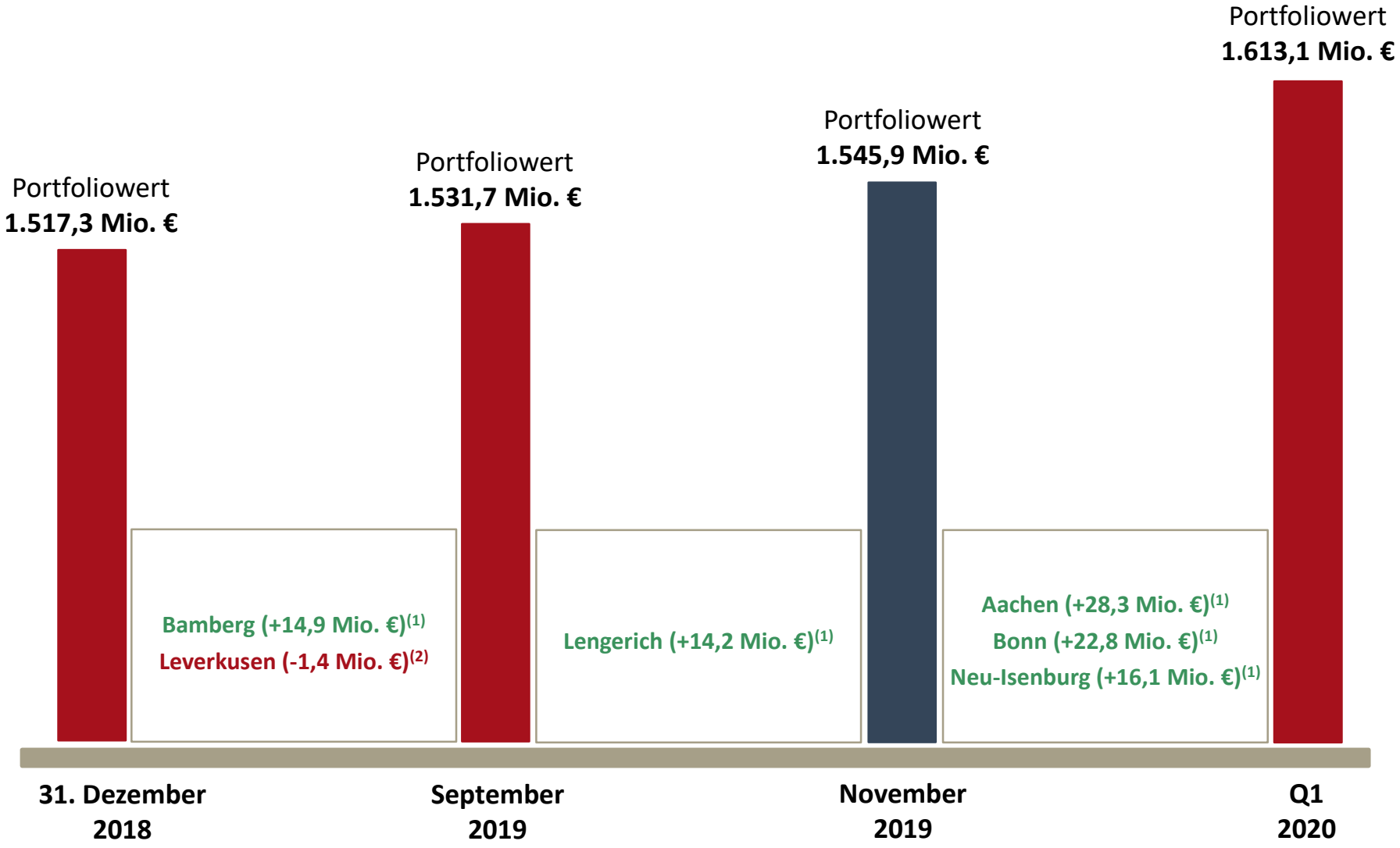
Verkäufe seit Strategiewechsel 2007



29 Gewerbeobjekte verkauft:	**94,3 Mio. €**
→ ø VK-Preis pro Objekt:	3,3 Mio. €
→ ø VK-Faktor:	13,8
→ Mieten:	7,1 Mio. €
8 reine Wohnobjekte verkauft:	**1,9 Mio. €**

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Portfolioentwicklung 2019/2020



(1) Vertraglich vereinbarter Kaufpreis (2) Verkehrswert zum 31. Dezember 2018

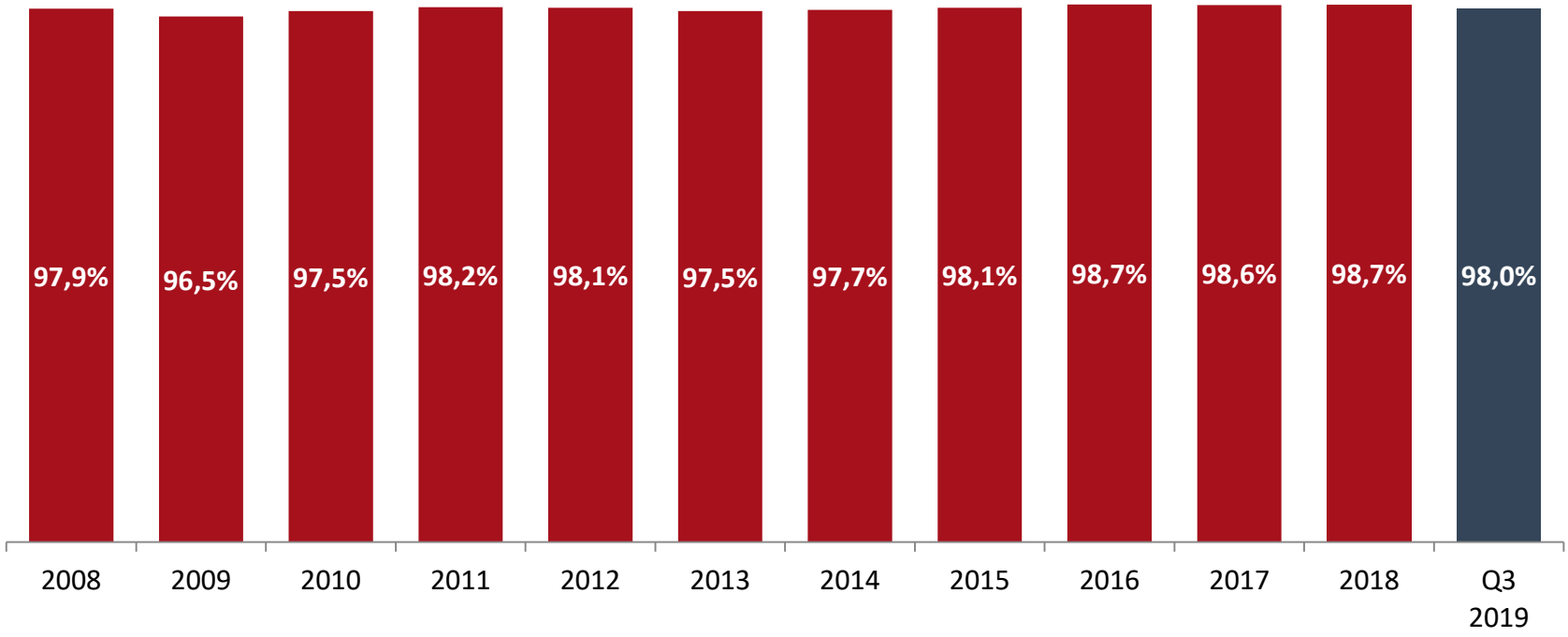
Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

Konstant niedriger Leerstand

Entwicklung der Vermietungsquote



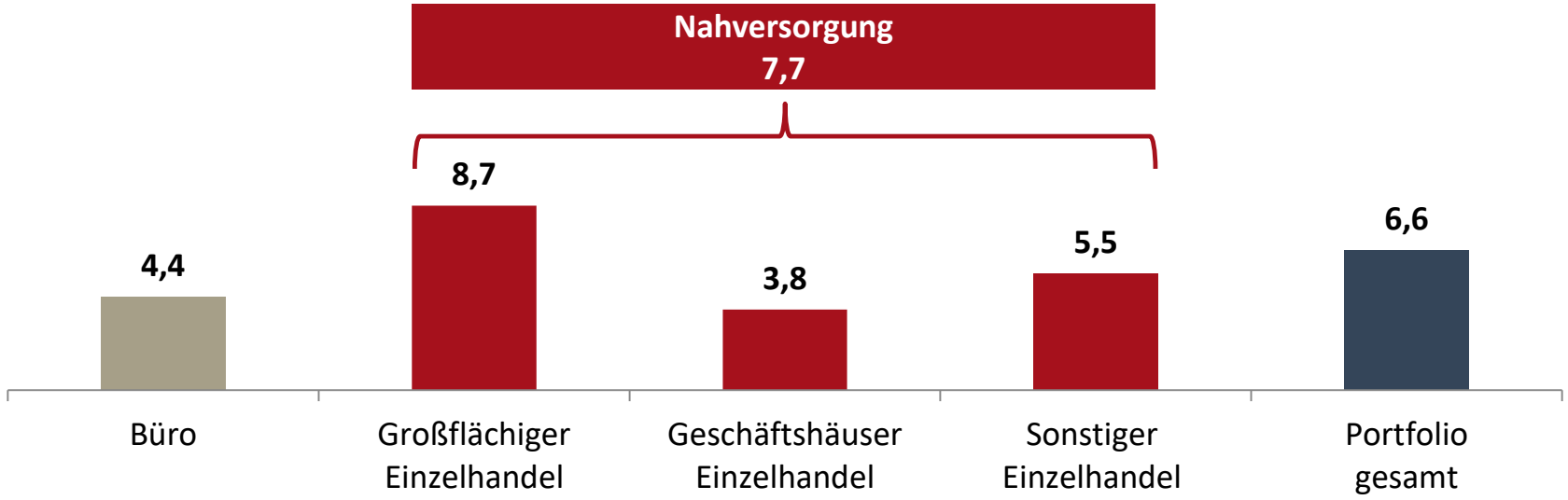
→ **Leerstandsquote zum 30. September 2019 (inkl. Mietgarantien): 2,0 %**

→ **Leerstandsquote zum 30. September 2019 (exkl. Mietgarantien): 2,1 %**

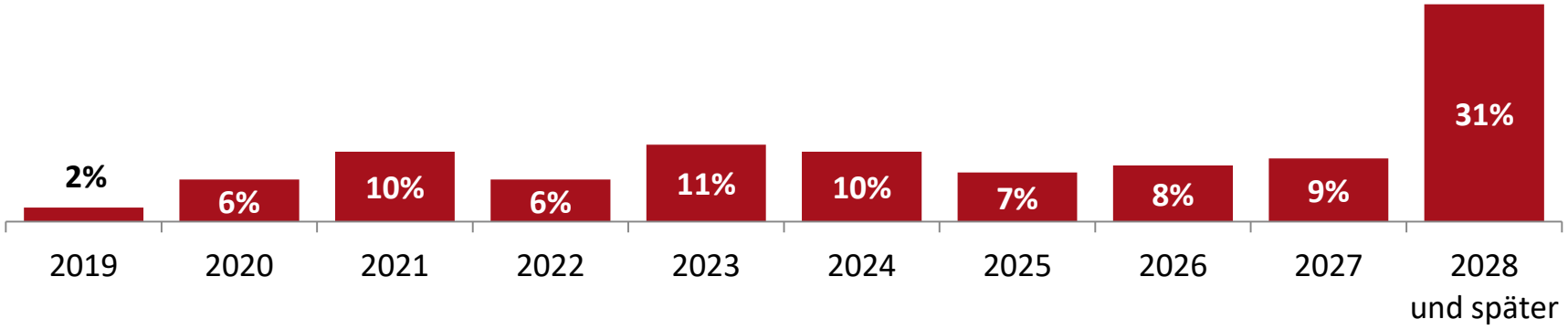
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Mietverträge

Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge nach Flächennutzung *(in Jahren; Stand: 30. September 2019)*



Anteil der auslaufenden Mietverträge *(in % der Mieterträge; Stand: 30. September 2019)*



hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Mieterstruktur

Top 10-Mieter *(Stand: 30. September 2019)*

Mieter	Branche	% annualisierte Miete*
EDEKA Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	12,0%
Kaufland Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	6,8%
REWE Gruppe	Lebensmittel Einzelhandel	5,5%
real,-	Lebensmittel Einzelhandel	5,4%
OBI	Bau/Heimwerk Einzelhandel	5,0%
Jobcenter	Bundesagentur für Arbeit	3,2%
NetCologne	Telekommunikation	2,1%
Globus Baumärkte	Bau/Heimwerk Einzelhandel	2,0%
C&A	Textil Einzelhandel	1,6%
Telefonica O_2	Telekommunikation	1,6%
	Total	**45,2%**

* inkl. Mietgarantien

Agenda

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

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

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

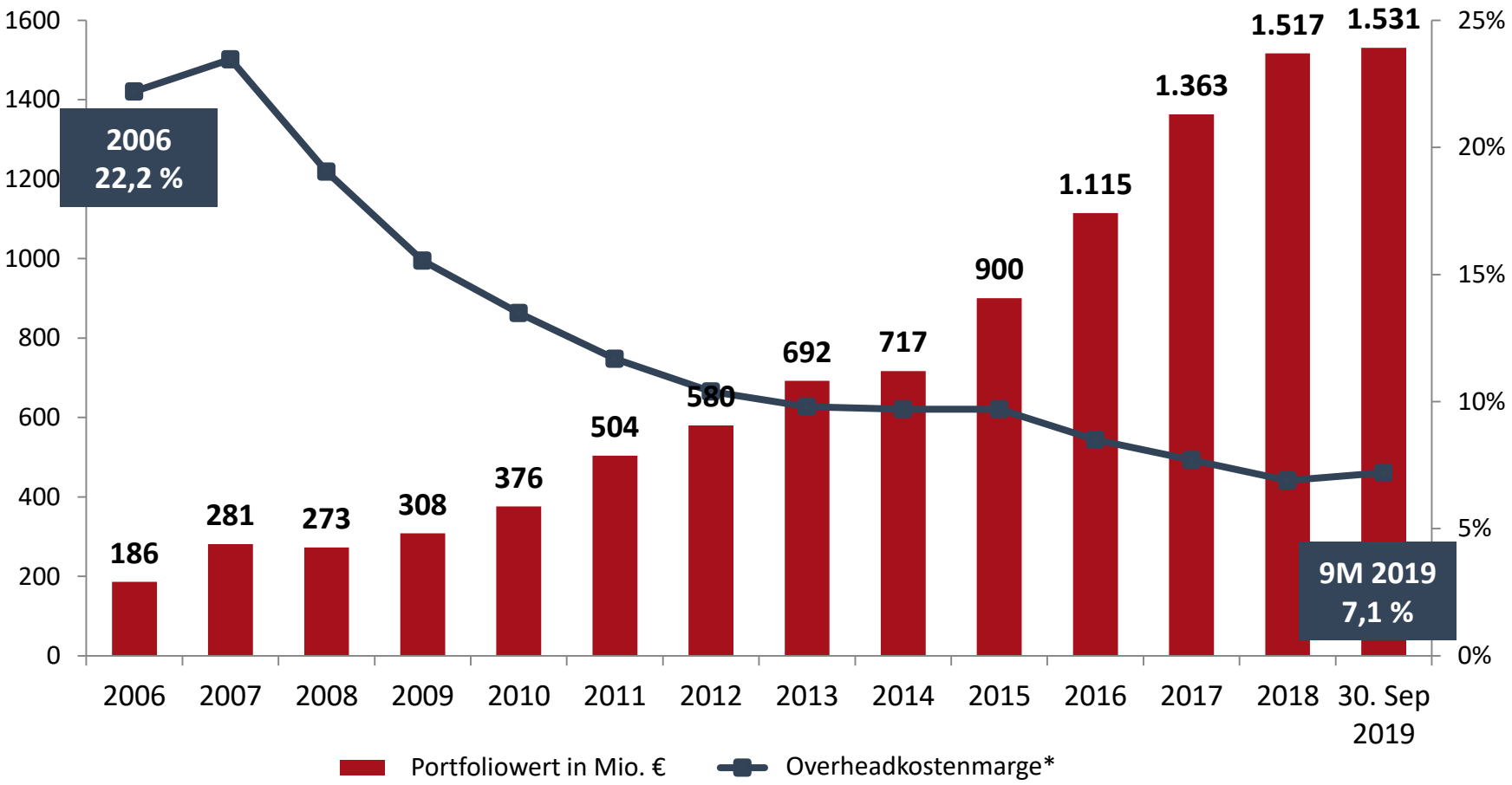
Wesentliche Geschäftszahlen Q1-Q3 2019

Kennzahlen	Q1-Q3 2019	Q1-Q3 2018	Veränderung
Mieterlöse	**63,7 Mio. €**	62,5 Mio. €	+2,0%
Betriebsergebnis	**26,8 Mio. €**	26,6 Mio. €	+0,8%
Periodenergebnis	**15,3 Mio. €**	15,1 Mio. €	+1,0%
Funds from operations (FFO)	**41,3 Mio. €**	40,2 Mio. €	+2,7%
Funds from operations (FFO) je Aktie	**0,52 €**	0,50 €	+2,7%
	30. Sep. 2019	**30. Sep. 2018**	**Veränderung**
REIT Eigenkapitalquote	**55,6 %**	55,5 %	+0,1%-Punkte
Loan to value (LTV)	**43,1 %**	43,7 %	-0,6%-Punkte
Net asset value (NAV) je Aktie	**10,80 €**	10,15 €	+6,4%

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Nutzung von Skaleneffekten

Portfoliowert und Overheadkostenmarge*

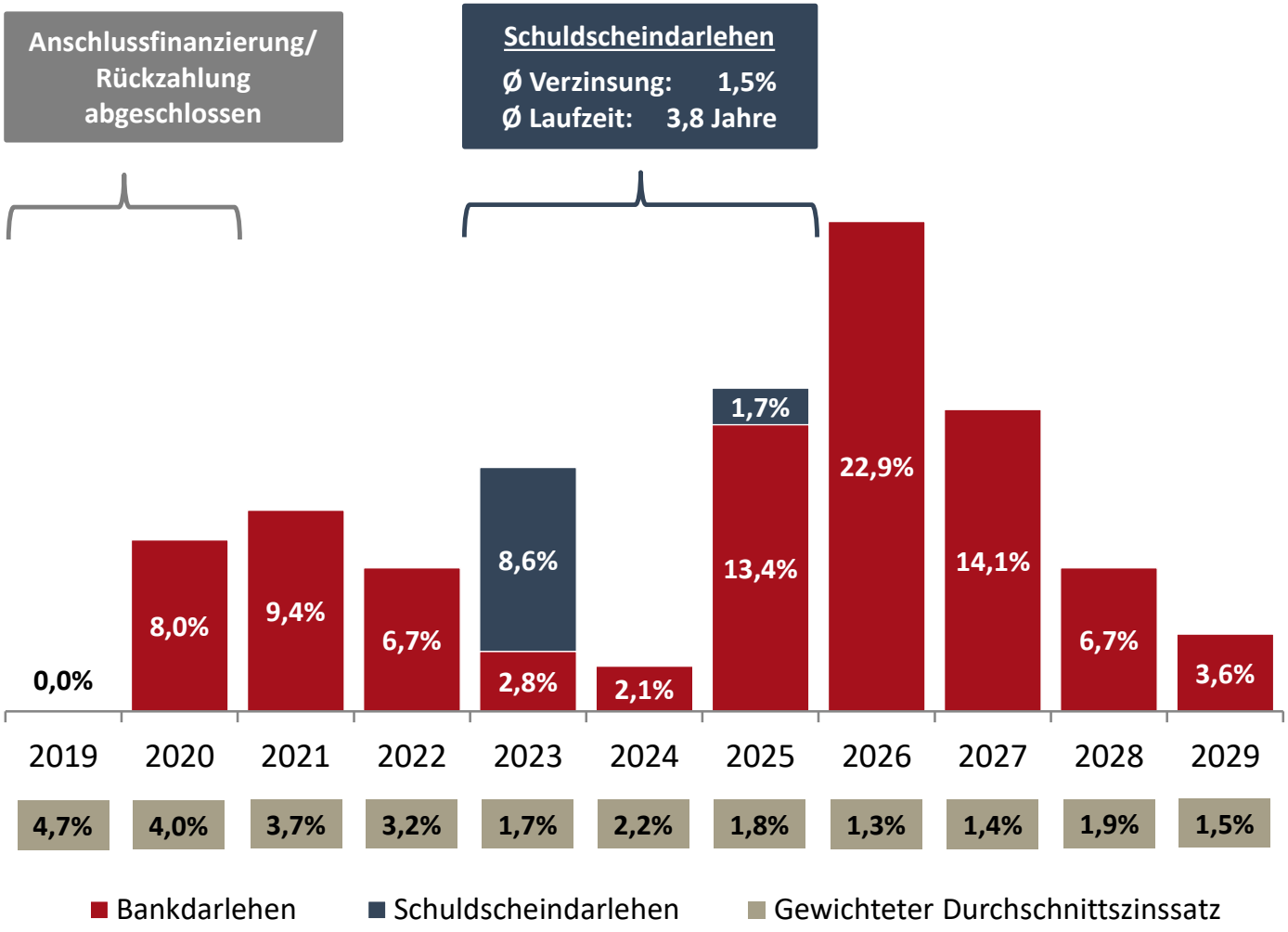


*Personal- und Verwaltungskosten in Relation zu Miet- und Pachterträgen

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Finanzverbindlichkeiten

Auslauf der Finanzverbindlichkeiten *(Stand: 30. September 2019)*



55,6 %
REIT Eigenkapitalquote

43,1 %
LTV

729,2 Mio. €
Finanz-verbindlichkeiten*

2,1 %
Ø Finanzierungs-kosten*

5,5 Jahre
Ø Restlaufzeit*

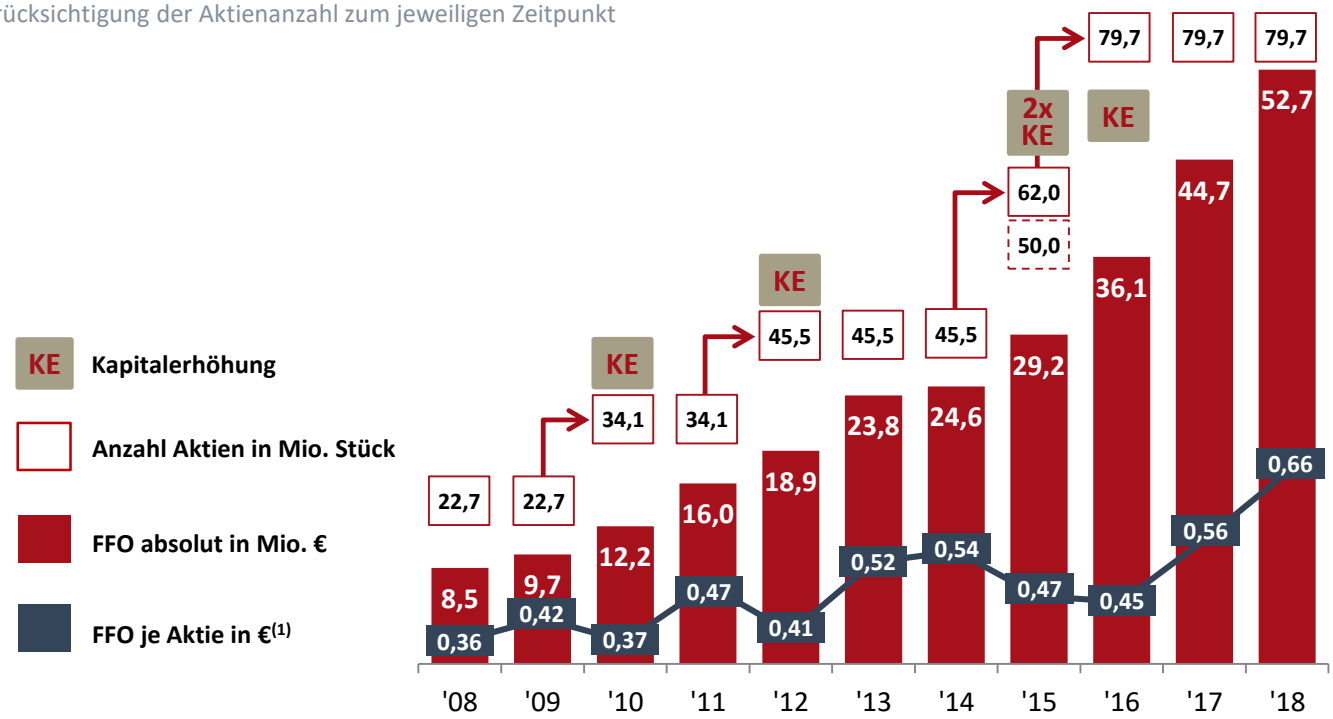
*Stand: 30. September 2019
(inkl. abgeschlossener, noch nicht abgerufener Darlehen

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

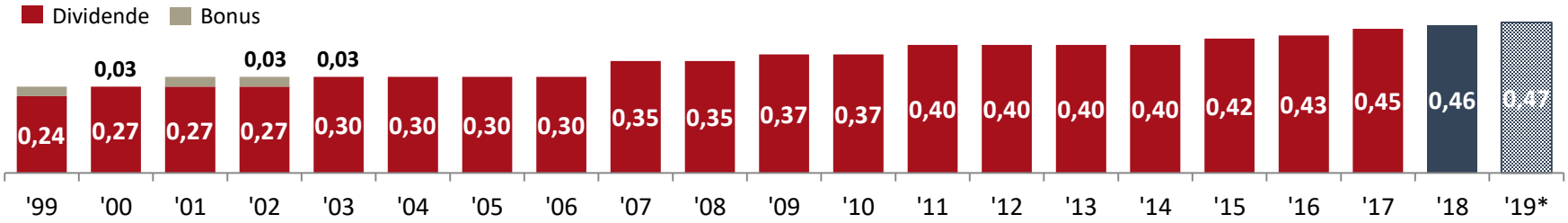
FFO- und Dividendenentwicklung

Funds From Operations (FFO)

(1) FFO-Berechnung unter Berücksichtigung der Aktienanzahl zum jeweiligen Zeitpunkt



Dividende je Aktie (in €)



*Vorschlag an die HV 2020

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Ausblick

Prognose

- Miet- und Pachterlöse 2019: **+ 2 %**
- FFO 2019 auf **Rekordniveau des Vorjahres**
- Weiteres Mieterlös- und FFO-Wachstum gesichert aufgrund anstehender Besitzübergänge der Büroprojektentwicklungen in Aachen, Bonn und Neu-Isenburg
- Verbleibender Akquisitionsspielraum: **50 – 60 Mio. €**

Dividende

- Fortsetzung der verlässlichen und nachhaltigen Dividendenpolitik
- Weitere Dividendenerhöhung um 2,2 % auf 47 Cent je Aktie in 2020

Finanzkalender

HAMBORNER REIT AG - Finanzkalender	
Quartalsfinanzbericht Q3 2019	7. November 2019
Vorläufige Geschäftszahlen 2019	6. Februar 2020
Geschäftsbericht 2019	26. März 2020
Quartalsfinanzbericht Q1 2020	5. Mai 2020
Ordentliche Hauptversammlung 2020	6. Mai 2020
Dividendenzahlung	11. Mai 2020
Halbjahresfinanzbericht 2020	30. Juli 2020

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

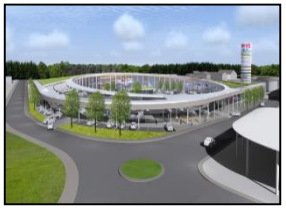
TOP 10 Objekte (1/2)

	Mannheim **Kurpfalz Center**	**München** **NuOffice**	**Berlin** **EUREF Campus**	**Köln** **O³**	**Lübeck** **Haerder Center**
Assetklasse	Einzelhandel	Büro	Büro	Büro	High Street
Akquisitions-zeitpunkt	2016	2013	2013	2017	2016
Kaufpreis	80,0 Mio. €	40,1 Mio. €	33,0 Mio. €	48,9 Mio.€	49,1 Mio. €
Verkehrswert	82,9 Mio. €(1)	63,5 Mio. €(1)	58,1 Mio. €(1)	53,4 Mio. €(1)	53,1 Mio. €(1)
Jährliche Mieterträge	4,0 Mio. €	2,5 Mio. €	2,3 Mio. €	2,8 Mio. €	2,4 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	5,3 Jahre(1)	3,9 Jahre(1)	4,2 Jahre(1)	4,5 Jahre(1)	4,8 Jahre(1)
Mieter	Real, Toys'R'Us, ALDI, dm, Adler Mode	Estée Lauder, Armani, Zielpuls	Deutsche Bahn, Schneider Electric	NetCologne, Deerns	REWE, mytoys, KIK

(1) Stand: 30. September 2019

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

TOP 10 Objekte (2/2)



	Hallstadt Market Oberfranken	**Darmstadt**	**Karlsruhe**	**Celle**	**Hanau Rondo Steinheim**
Assetklasse	Einzelhandel	Einzelhandel/Büro	Einzelhandel/Büro	Einzelhandel	Büro
Akquisitions-zeitpunkt	2017	2018	2012	2015	2017
Kaufpreis	41,4 Mio. €	42,8 Mio. €	37,0 Mio. €	35,2 Mio. €	37,5 Mio. €
Verkehrswert	46,5 Mio. €(1)	45,6 Mio. €(1)	45,4 Mio. €(1)	44,2 Mio. €(1)	40,5 Mio. €(1)
Jährliche Mieterträge	2,5 Mio. €	2,4 Mio. €	2,5 Mio. €	2,3 Mio. €	2,0 Mio. €
Restlaufzeit Mietverträge	5,8 Jahre(1)	5,3 Jahre(1)	13,9 Jahre(1)	8,9 Jahre(1)	12,9 Jahre(1)
Mieter	Müller, tegut, C&A, Expert, ALDI	REWE, Herbalife, Alcan Systems	EDEKA, Brandmaker	Real, ALDI, Rossmann, tedox, Fressnapf	REWE, dm, ALDI, Deichmann

(1) Stand: 30. September 2019

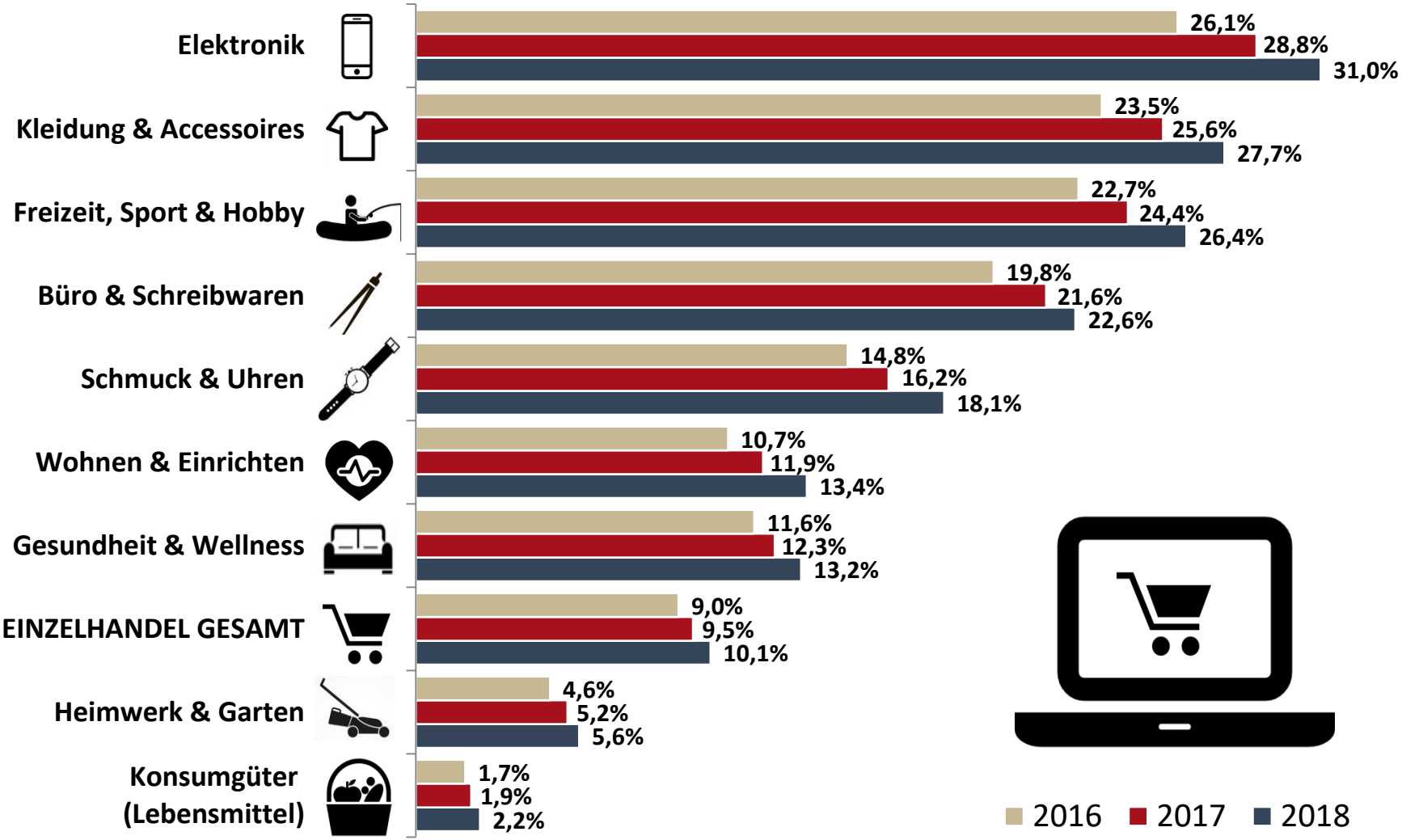
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Rückblick: Entwicklung wesentlicher Kennzahlen seit Strategiewechsel

	31. Dez. 2008		31. Dez. 2018
Miet- und Pachterlöse	**19,4 Mio. €**	+329 %	**83,4 Mio. €**
Funds from operations (FFO)	**8,5 Mio. €**	+517 %	**52,7 Mio. €**
FFO je Aktie	**0,37 €**	+78 %	**0,66 €**
Dividende je Aktie	**0,35 €**	+31 %	**0,46 €**
Net asset value (NAV) je Aktie	**10,57 €**	+2 %	**10,79 €**
Anzahl der Aktien	**22,7 Mio.**	+250 %	**79,7 Mio.**
Aktienkurs	**5,58 €**	+51 %	**8,41 €**

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Kaufverhalten der Konsumenten in Deutschland
Anteil von eCommerce am Einzelhandelsumsatz



(Quelle: Handelsverband Deutschland/HDE Online-Monitor 2019)

Kontakt

Dr. Rüdiger Mrotzek

Vorstand

@ r.mrotzek@hamborner.de

Hans Richard Schmitz

Vorstand

@ h.schmitz@hamborner.de

Christoph Heitmann

Head of Investor Relations & Public Relations

@ c.heitmann@hamborner.de

☎ +49 (0)203 / 54405-32

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.