hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Hauptversammlung 2020

Mülheim an der Ruhr

8. Oktober 2020

Akquisitionen 2019

Bamberg, Starkenfeldstraße

Kaufpreis:	**15,0 Mio. €**
Bruttoanfangsrendite:	**5,6 %**
Restlaufzeit Mietverträge:(1)	**6,7 Jahre**
Vermietungsquote:(1)	**100 %**

Lengerich, Alwin-Klein-Straße

Kaufpreis:	**14,2 Mio. €**
Bruttoanfangsrendite:	**5,2 %**
Restlaufzeit Mietverträge:(1)	**12,5 Jahre**
Vermietungsquote:(1)	**100 %**

(1) Stand: 30. September 2020

Verkauf 2019

Leverkusen

Wiesdorfer Platz

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

Wesentliche Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2019

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

	2019	Veränderung ggü. 2018
Erlöse aus Mieten und Pachten	85,2 Mio. €	+ 2,1 %
Jahresüberschuss	17,9 Mio. €	- 7,8 %
Funds from Operations (FFO)	54,3 Mio. €	+ 3,1 %
Funds from Operations (FFO) je Aktie	0,68 €	+ 3,1 %
Leerstandsquote	2,0 %	+ 0,7 %-Punkte
REIT EK-Quote	57,3 %	+ 0,9 %-Punkte
Loan to Value (LTV)	42,4 %	- 0,1 %-Punkte
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.598 Mio. €	+ 5,3 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie	11,59 €	+ 7,4 %

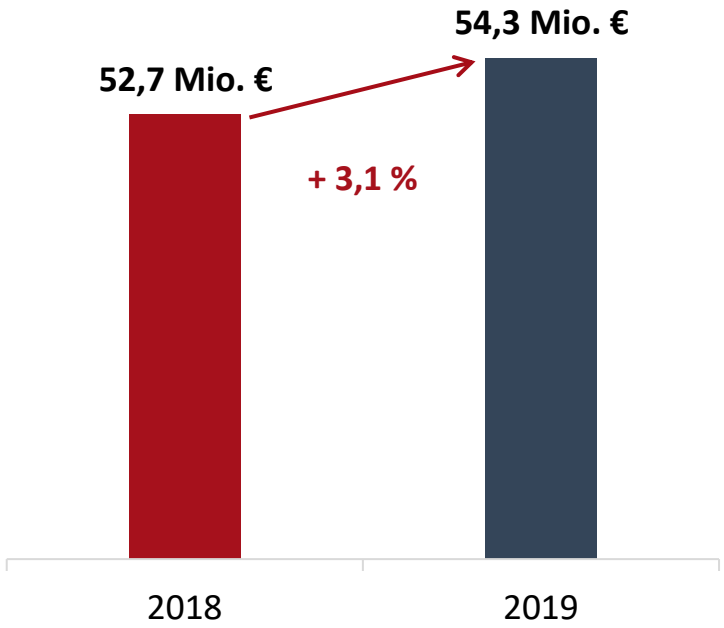
Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

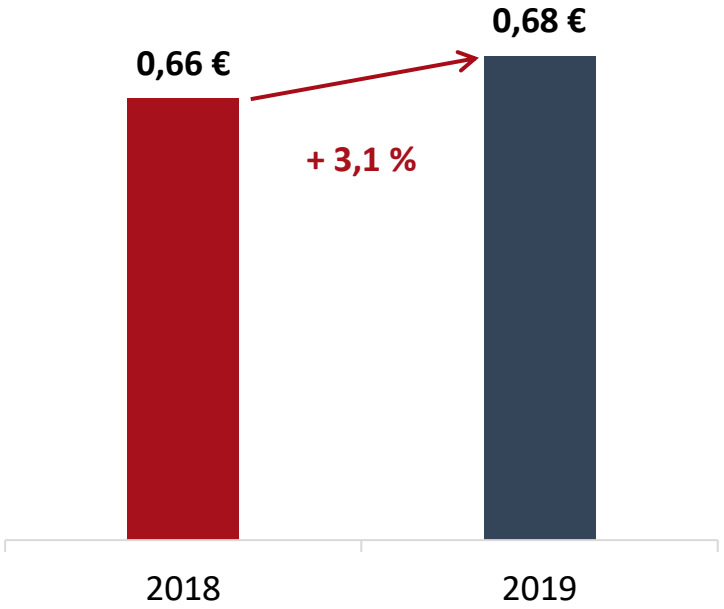
in T €	2019	Veränderung ggü. 2018
Nettomieteinnahmen	**76.355**	**+ 3,8 %**
Verwaltungsaufwand	-1.408	**+ 7,3 %**
Personalaufwand	-4.968	**+ 11,9 %**
Abschreibungen	-36.522	**+ 4,8 %**
Sonstige betriebliche Erträge	1.374	**+ 19,2 %**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.503	**+ 17,8 %**
Betriebsergebnis	**33.328**	**+ 1,5 %**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	95	**- 94,0 %**
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	**33.423**	**- 2,9 %**
Finanzergebnis	-15.542	**+ 3,5 %**
Jahresüberschuss	**17.881**	**- 7,8 %**

Funds from Operations (FFO)

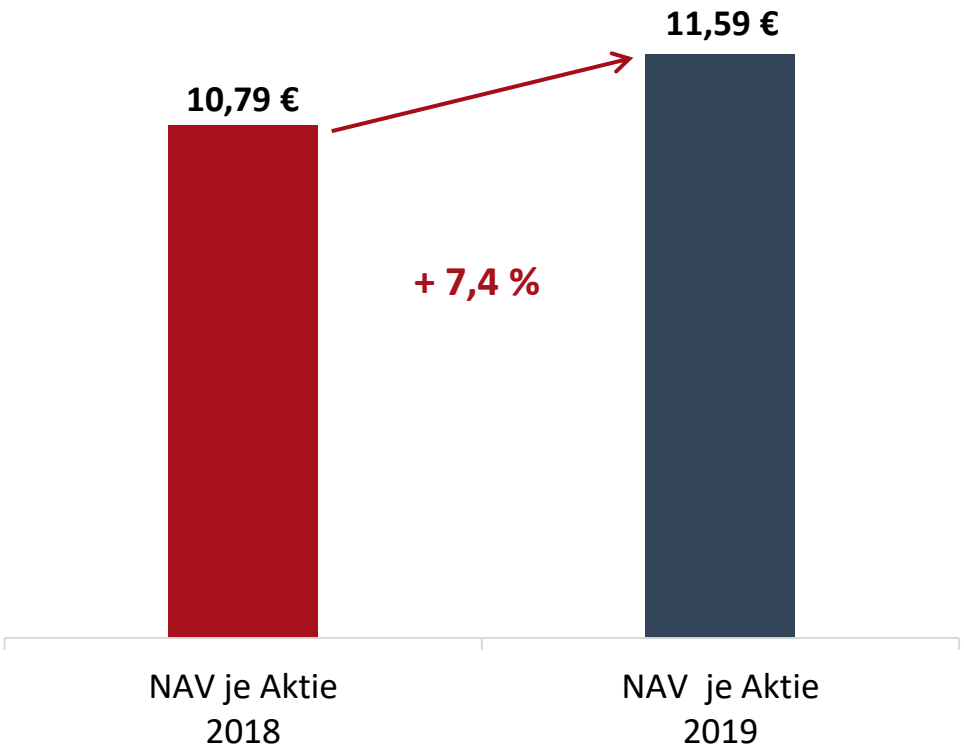
Funds from Operations



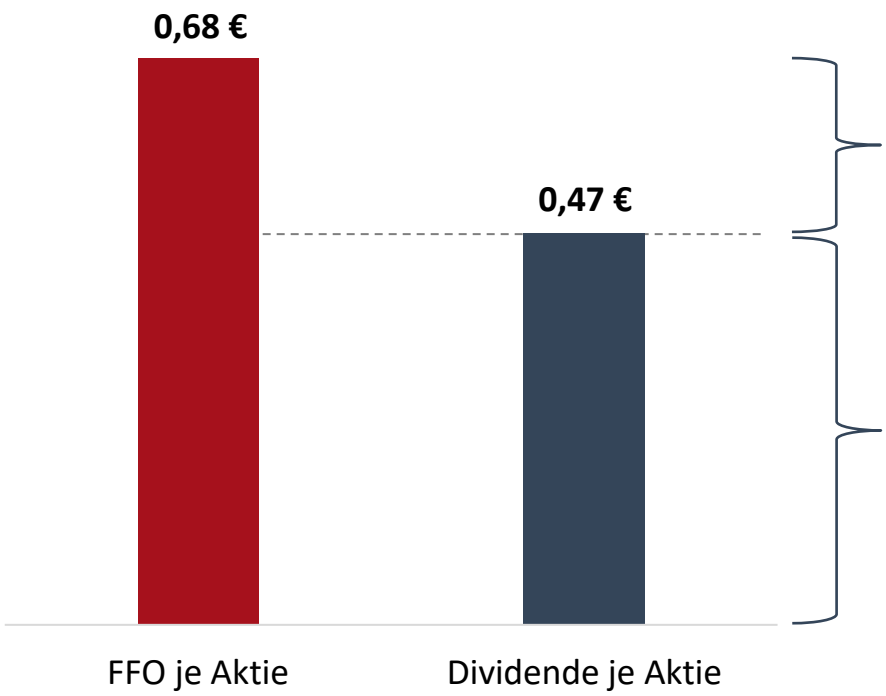
Funds from Operations je Aktie



Net Asset Value (NAV)



Dividende



- Stärkung der Eigenkapitalbasis, Liquidität und Innenfinanzierungskraft
- Erweiterung des Investitions-spielraums für zusätzliches wertschaffendes Wachstum
- Positiver NAV-Effekt

- Fortsetzung der verlässlichen und nachhaltigen Dividendenpolitik
- Dividendenvorschlag: **0,47 € je Aktie**
- Ausschüttungsquote: **69 %**

Aktiendividende

- Unkomplizierte und kosteneffiziente **Option zur Reinvestition der Dividenden-ansprüche**
- **Wahlrecht** einer teilweisen oder vollständigen Ausschüttung der **Dividende in Form von Aktien oder in Bar**
- **Bezugsfrist** vom 9. Oktober 2020 bis 26. Oktober 2020
- **Bezugspreis** für neue Aktien mit einem **Abschlag von 3 %** zum aktuellen Börsenkurs
- Stichtag für Ermittlung des Bezugspreises 22. Oktober 2020
- Auszahlung der Dividende bzw. Zuteilung der neuen Aktien am **9. November 2020**

Finanzkennzahlen zum ersten Halbjahr 2020

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

	H1 2020	Veränderung ggü. H1 2019
Erlöse aus Mieten und Pachten	43,9 Mio. €	+ 3,8 %
Periodenergebnis	- 8.5 Mio. €	n/a
Funds from Operations (FFO)	27,0 Mio. €	+ 1,5 %
Funds from Operations (FFO) je Aktie	0,34 €	+ 1,5 %

	30. Juni 2020	Veränderung ggü. 31. Dezember 2019
Net Asset Value (NAV) je Aktie	11,27 €	-2,8 %
REIT EK-Quote	54,7 %	-2,6%-Punkte
Loan to Value (LTV)	43,1 %	+ 0,7%-Punkte

Neuzugänge 2020

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Büroobjekt Neu-Isenburg

Investitionskosten:	17,9 Mio. €
Bruttoanfangsrendite:	5,5 %
Restlaufzeit Mietverträge:(1)	9,2 Jahre
Vermietungsquote:(1)	100 %(2)

Büroobjekt Bonn

Investitionskosten:	28,8 Mio. €
Bruttoanfangsrendite:	5,3 %
Restlaufzeit Mietverträge:(1)	11,5 Jahre
Vermietungsquote:(1)	100 %

Büroobjekt Aachen

Investitionskosten:	39,9 Mio. €
Bruttoanfangsrendite:	5,1 %
Restlaufzeit Mietverträge:(1)	11,3 Jahre
Vermietungsquote:(1)	100 %

(1) Stand: 30. September 2020
(2) Inklusive Mietgarantien

Verkäufe 2020

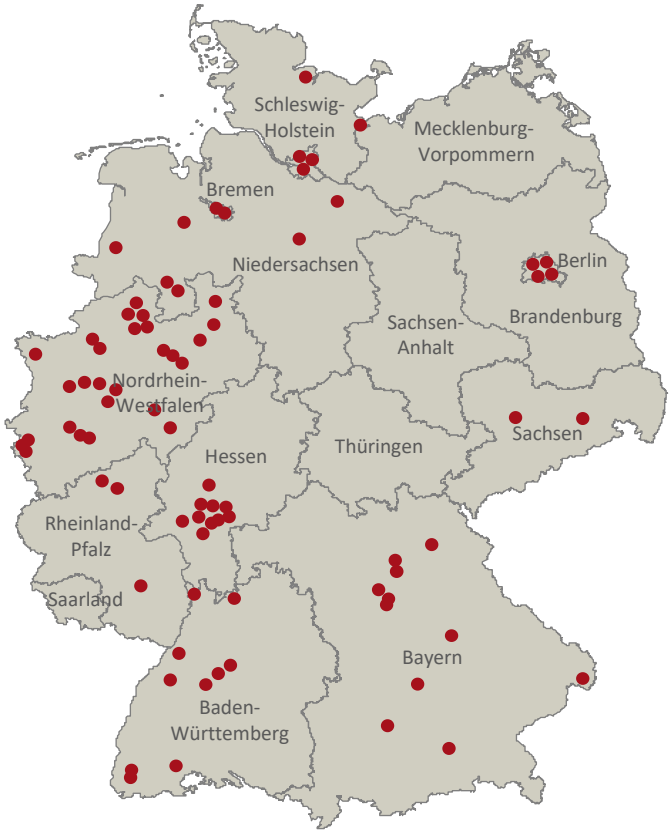
Osnabrück

Assetklasse:	Geschäftshaus/High Street
Verkaufspreis:	5,9 Mio. €
Buchwert:	3,1 Mio. €
Mieteinnahmen p.a.:	0,3 Mio. €
Ø Restlaufzeit Mietverträge:	1,8 Jahre
Besitzübergang:	1. September 2020

Oldenburg

Assetklasse:	Geschäftshaus/High Street
Verkaufspreis:	4,6 Mio. €
Buchwert:	2,5 Mio. €
Mieteinnahmen p.a.:	0,3 Mio. €
Ø Restlaufzeit Mietverträge:	2,5 Jahre
Besitzübergang:	Q4/2020 - Q1/2021

Portfolioübersicht zum 30. Juni 2020



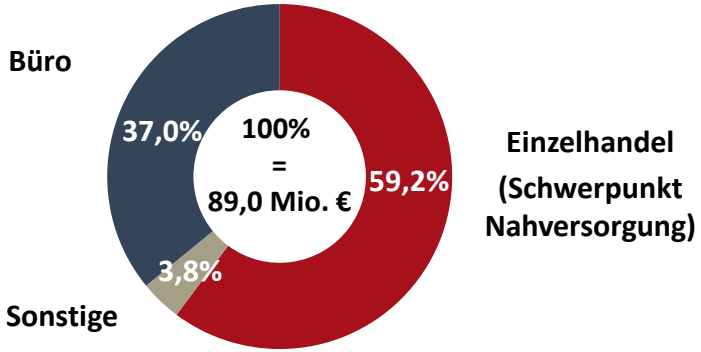
82 Immobilien **60** Standorte

1,631 Mrd. € Verkehrswert des Portfolios

98,2 % Vermietungsquote

6,4 Jahre ∅ Restlaufzeit der Mietverträge

Verteilung der Mieten (in % der annualisierten Mieterträge)



Mieterstruktur

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

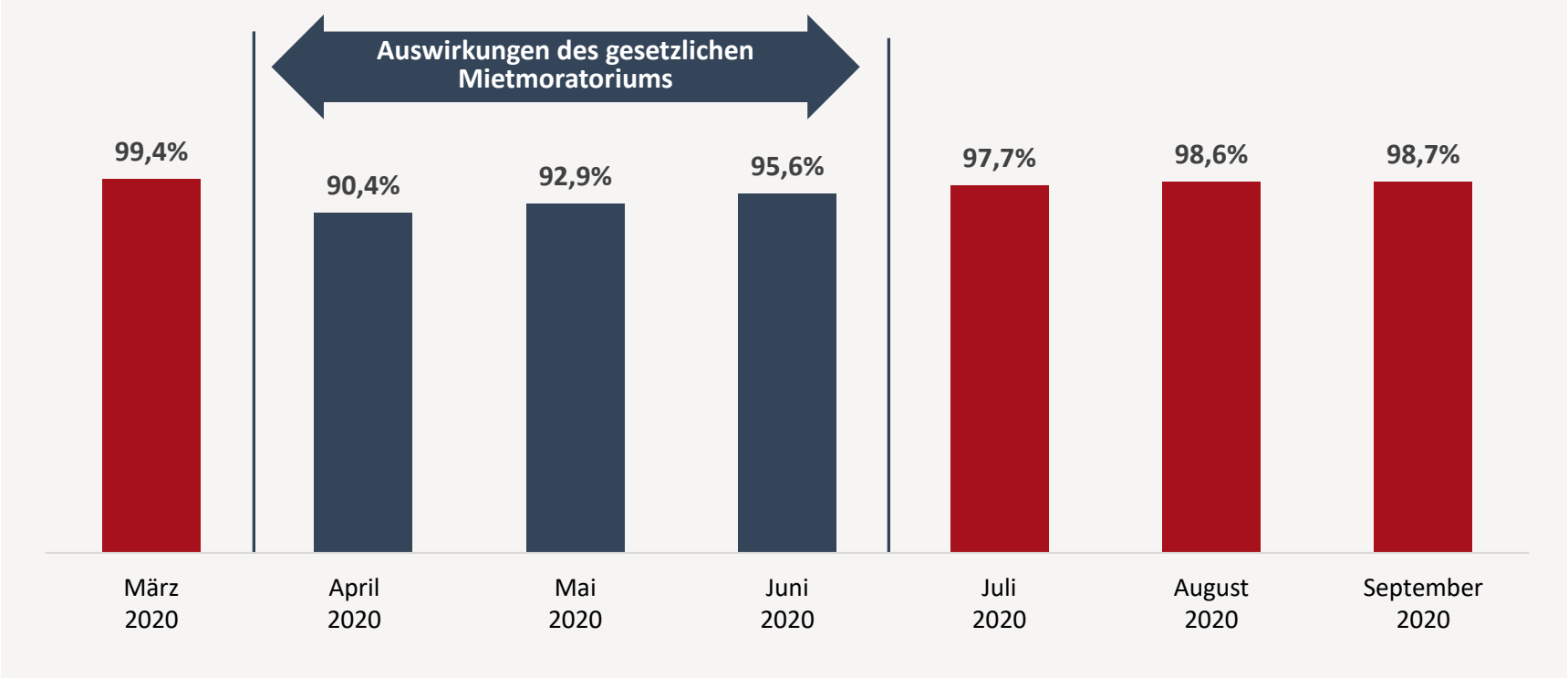
Top-10 Mieter[1]

Mieter	Branche	% der jährlichen Mieteinnahmen
EDEKA	Lebensmittel Einzelhandel	11,5%
Kaufland	Lebensmittel Einzelhandel	5,7%
REWE	Lebensmittel Einzelhandel	5,3%
Real	Lebensmittel Einzelhandel	5,2%
OBI	Bau/Heimwerk Einzelhandel	4,8%
Jobcenter	Bundesagentur für Arbeit	3,1%
Barmer	Versicherungswesen	2,2%
NetCologne	IT/Kommunikation	2,0%
Globus	Bau/Heimwerk Einzelhandel	1,9%
C&A	Textil Einzelhandel	1,5%
Summe		43,3%

(1) Stand: 30. Juni 2020

Auswirkungen der Corona-Pandemie

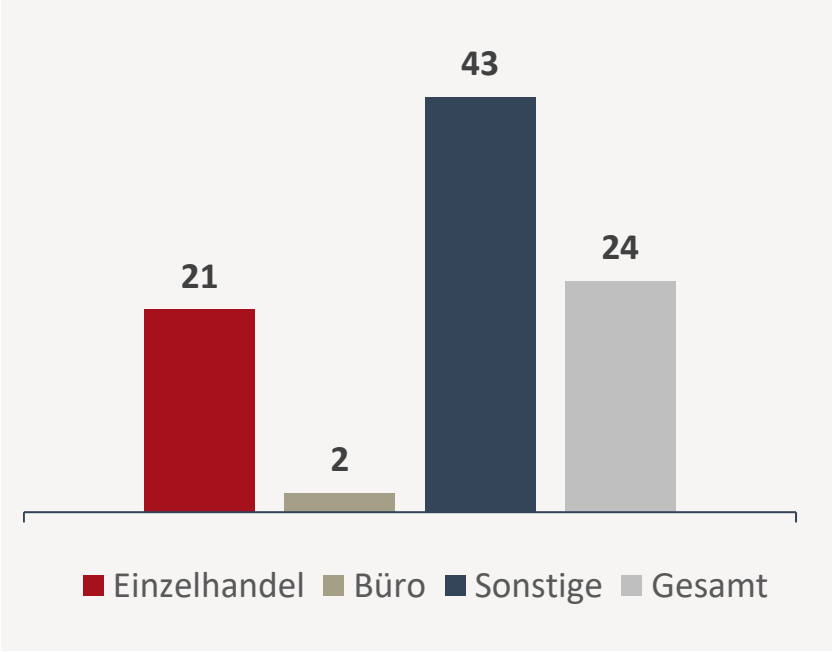
Mieteingangsquoten[1]



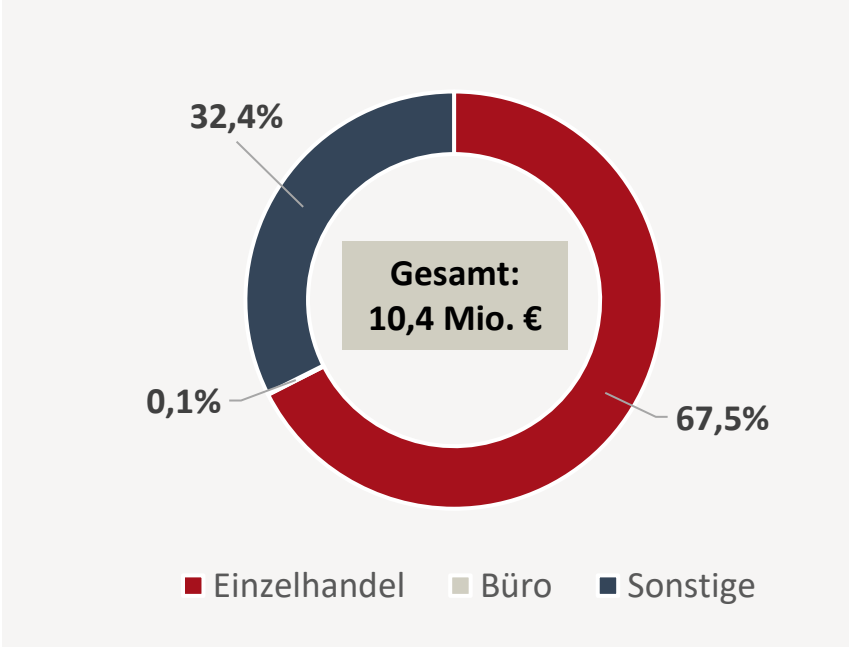
(1) Inkl. Mietnebenkosten und Mehrwertsteuer (Stand: 30. September 2020)

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Durchschnittliche Mietvertragsverlängerungen[1]
(in Monaten)



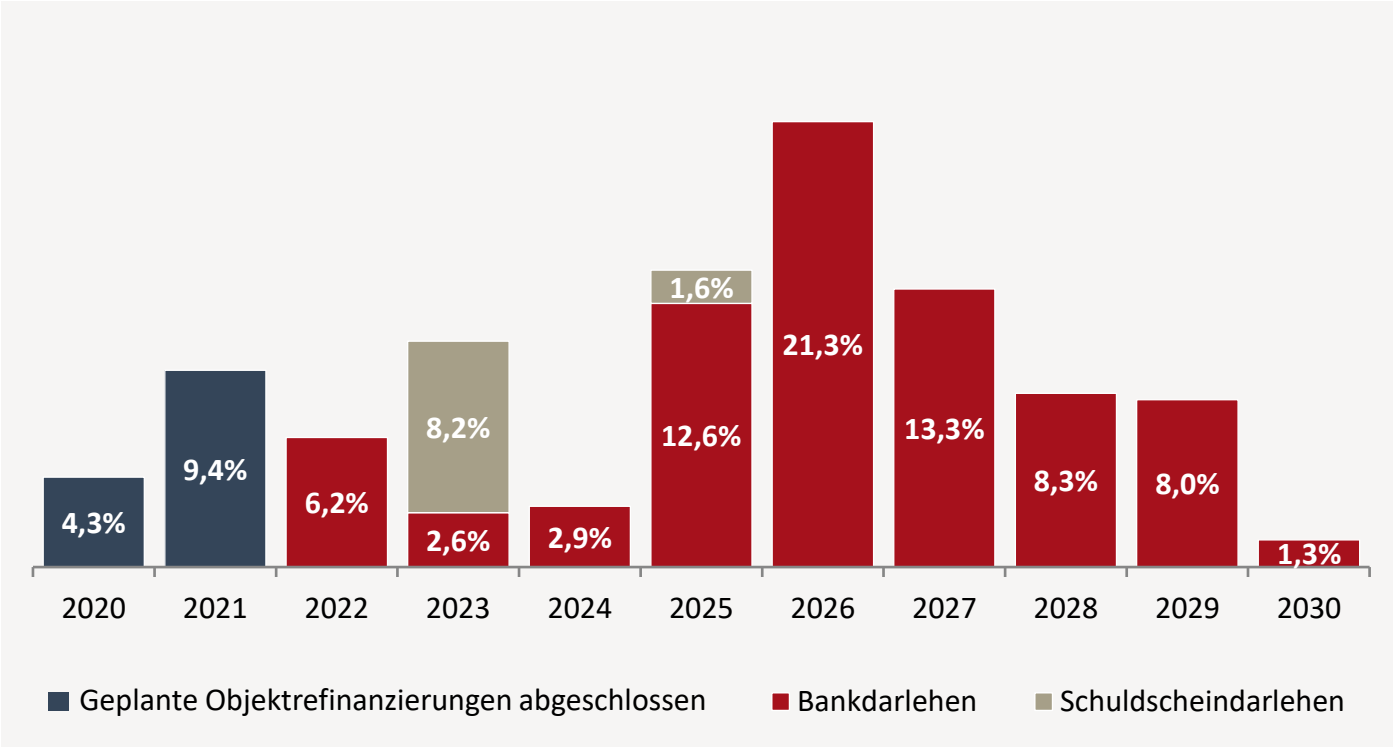
Zusätzliche Mieteinnahmen aus Mietvertragsverlängerungen[1]



(1) Endverhandelt und final vereinbart (Stand: 30. September 2020)

Finanzsituation

Auslauf der Finanzverbindlichkeiten (in % der Gesamtverbindlichkeiten)[1]



763,1 Mio. €
Finanz-verbindlichkeiten[1]

1,93 %
Ø Finanzierungs-kosten[1]

5,2 Jahre
Ø Restlaufzeit[1]

(1) Stand: 30. Juni 2020 (inkl. abgeschlossener, noch nicht abgerufener Darlehen)

Ausblick Geschäftsjahr 2020

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Prognose 2020

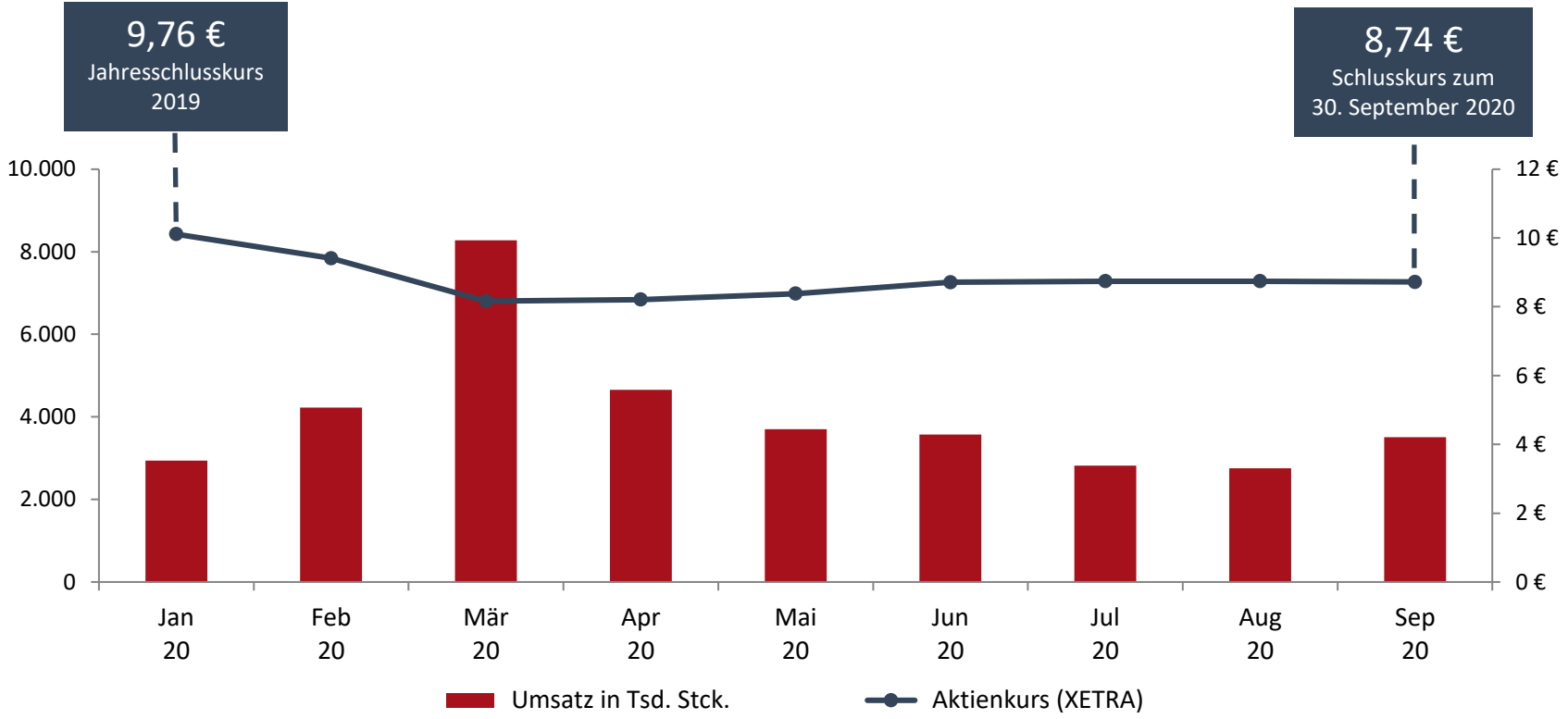
- Miet- und Pachterlöse: 87-88 Mio. €
- Funds from Operations: 52-54 Mio. €
- Rückgang des NAV je Aktie im einstelligen Prozentbereich(1)

Operativer Ausblick

- Fortsetzung der Corona-bedingten Asset Management Maßnahmen
- Weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur
- Implementierung der angepassten Unternehmensstrategie

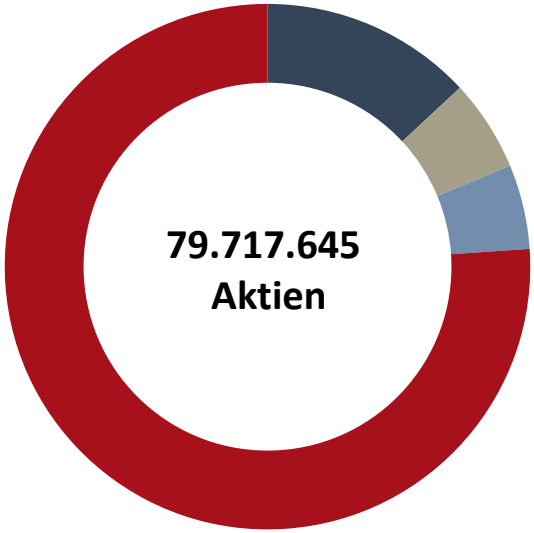
(1) Annahme: unveränderte Aktienanzahl

Aktienkurs- und Umsatzentwicklung



Aktionärsstruktur

Aktuelle Aktionärsstruktur[1]



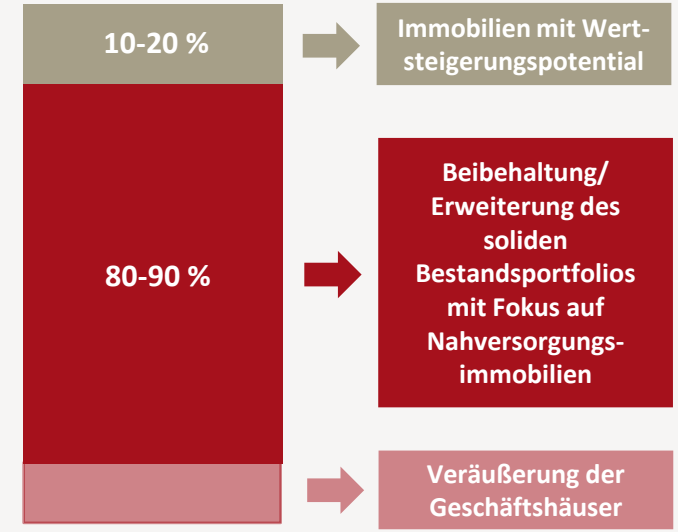
- **12,45% RAG Stiftung (Essen) (davon 2,67% über RAG AG)**
- **5,37% BlackRock Inc. (Wilmington)**
- **4,95% Belfius Insurance (Brüssel)**
- **72,23% Streubesitz**

(1) Stand: 30. September 2020

Portfoliostrategie – „Zwei-Säulen“- Portfoliostruktur

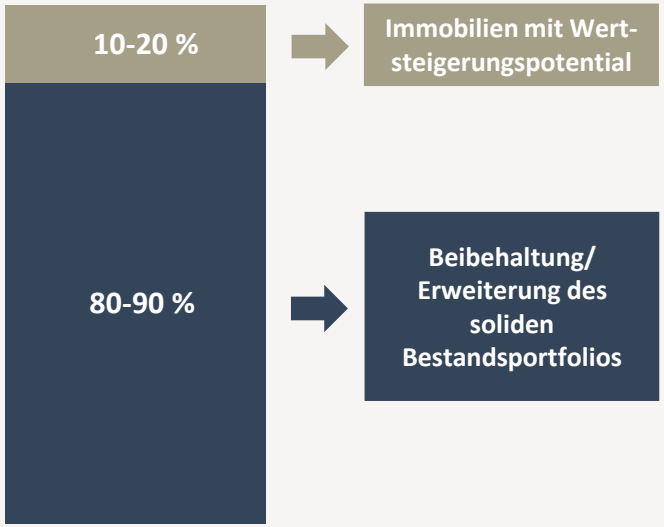
hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Einzelhandelsportfolio



Verkehrswert Einzelhandelsportfolio

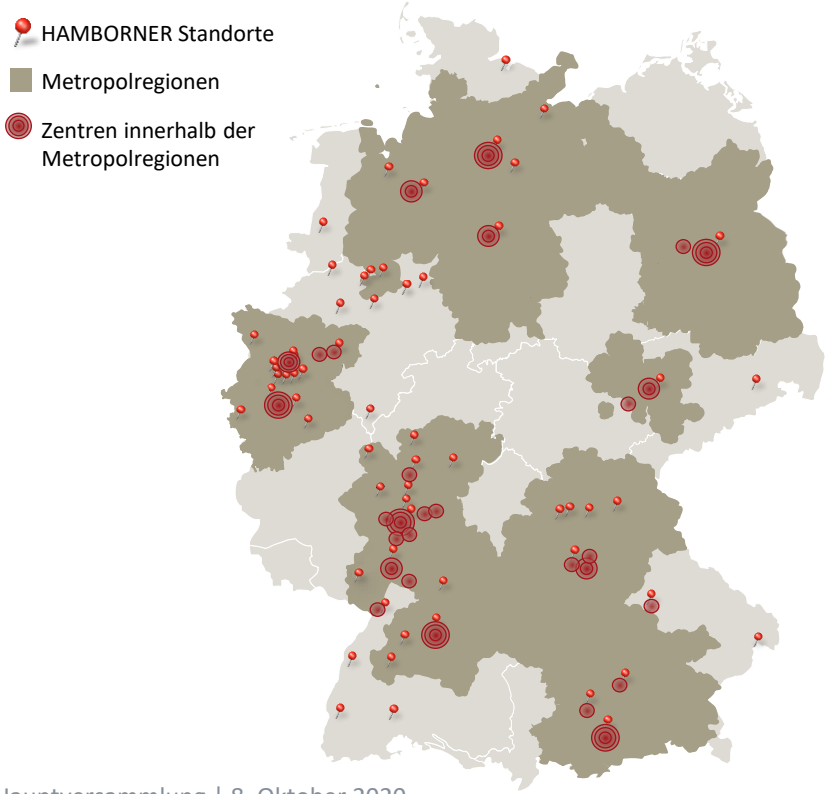
Büroportfolio



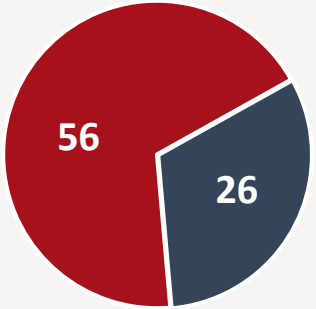
Verkehrswert Büroportfolio

Portfoliostrategie – Geografischer Fokus

Metropolregionen in Deutschland



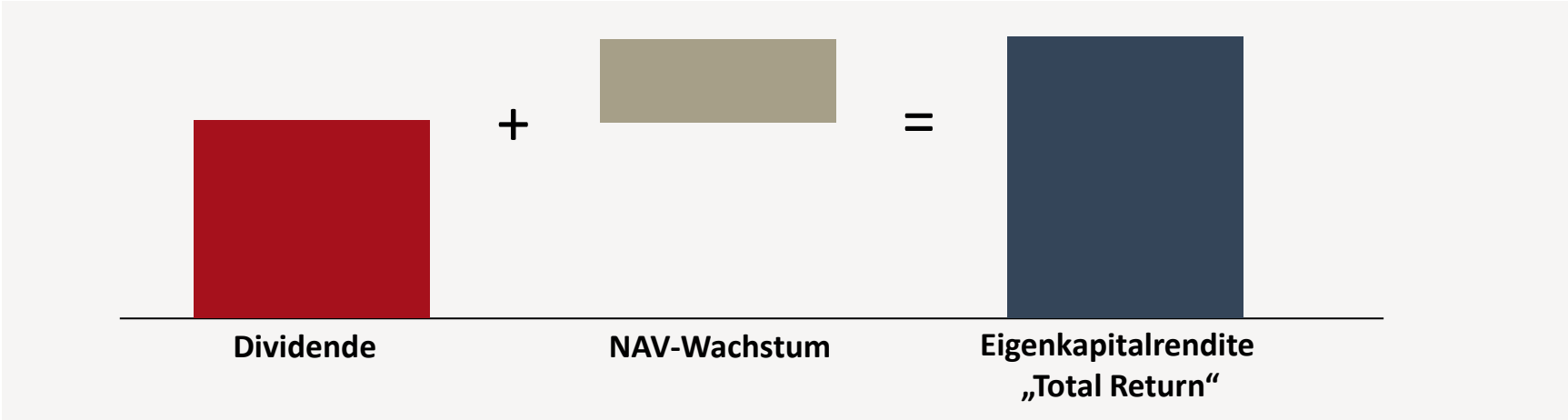
Regionale Aufteilung des HAMBORNER-Portfolios nach Anzahl der Immobilien



- Objekte innerhalb der Metropolregionen
- Objekte außerhalb der Metropolregionen

Dividendenstrategie

- Verstärkter Fokus auf **Total-Return-Ansatz**
- Ausrichtung der Dividende an Unternehmensstrategie und Marktumfeld
- Stärkung der Innenfinanzierungskraft zur Erschließung zusätzlichen Wachstums



Weiterhin attraktive und nachhaltige Dividendenpolitik

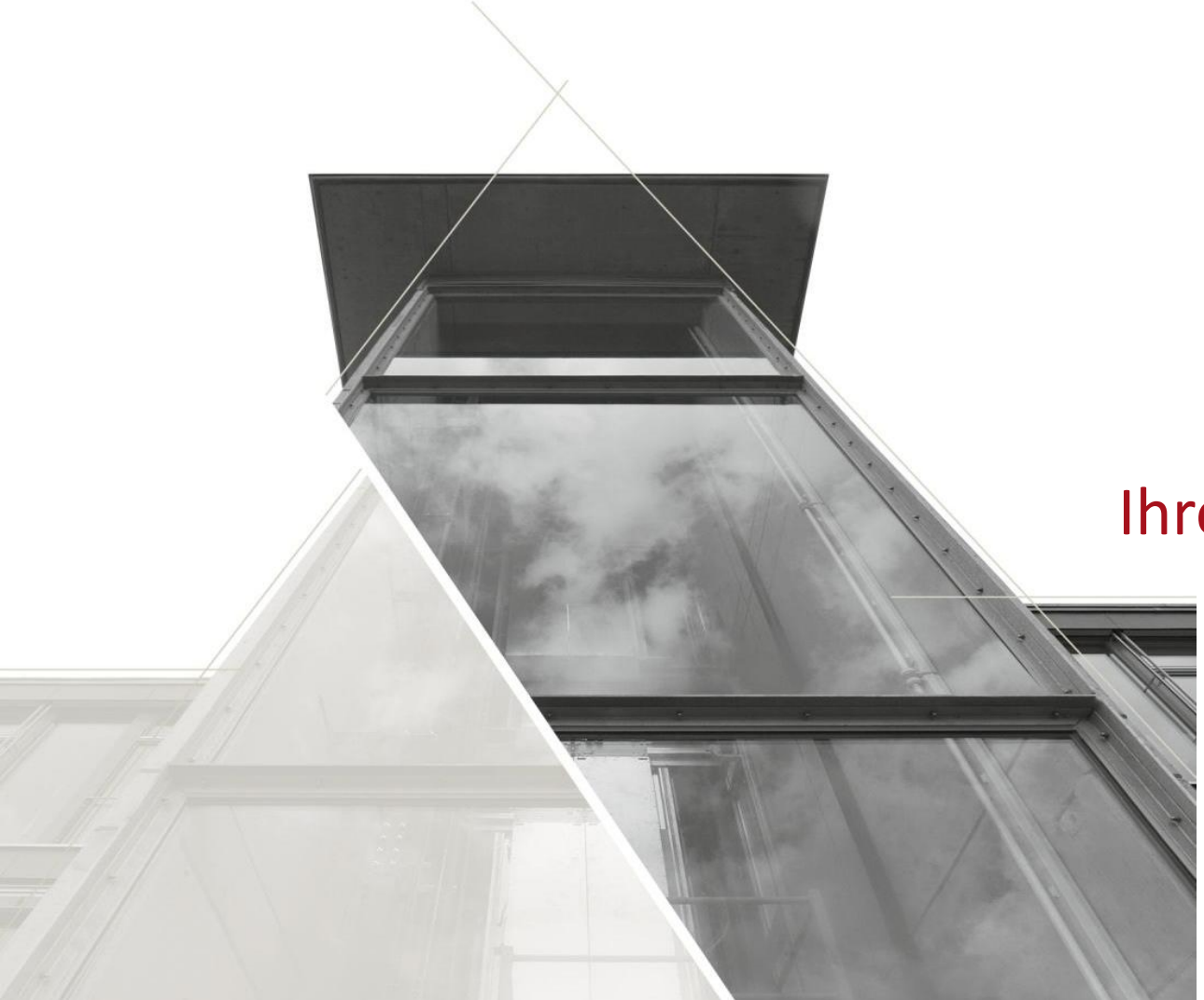
TOP 7: Namensaktie

- Tagesaktuelles elektronisches Aktionärsregister
- Transparenz im Hinblick auf Aktionärsstruktur
- Effektive, zielgerichtete und kosteneffiziente Kommunikationsmöglichkeiten
- Umfassende Auswertungsmöglichkeiten für Investor Relations
- Anpassung der Satzung der Gesellschaft

TOP 8: Vorschlag zur Satzungsänderung

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

- Formelle Bereinigung und Modernisierung der Satzung
- Insb. Vereinfachung der Geschäftstätigkeit und Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrats
- U.a. Möglichkeit der Abstimmung über zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle mittels moderner Kommunikationsmittel



hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!