hamborner REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Büroobjekt Ingolstadt

# Unternehmenspräsentation

November 2023

# Agenda

1. HAMBORNER auf einen Blick
2. Portfoliomanagement
3. Assetmanagement
4. Finanzkennzahlen
5. Nachhaltigkeit / ESG
6. Anhang

# 1. HAMBORNER auf einen Blick

Büroobjekt ‚Nu-Office' München

# Unternehmensprofil

## Historie

| | |
|---|---|
| 1953 | Unternehmensgründung |
| 1954 | Börsennotierung |
| 2009-2010 | Strategiewechsel:<br>Ausschließlicher Fokus auf Immobilien Umwandlung in REIT |
| 2011-2012 | Aufnahme in S-DAX und EPRA-Index |
| 2020 | **Weiteres Wachstum auf Basis adjustierter Unternehmensstrategie** |

## Unternehmensprofil

- Börsennotiertes deutsches Gewerbeimmobilienunternehmen
- Ertragsstarkes und diversifiziertes deutschlandweites Immobilienportfolio
- Zwei-Säulen-Portfoliostruktur mit Schwerpunkt auf Einzelhandels- und Büroimmobilien
- Stabile und planbare Cashflows
- Starker Fokus auf ESG- und Zukunftsthemen
- Schlanke und effiziente Unternehmensstruktur
- Leistungsstarkes internes Asset und Property Management
- Nachhaltige und attraktive Dividendenpolitik

## Portfoliokennzahlen *(Stand: 30. September 2023)*

| | |
|---|---|
| Marktwert Immobilien | 1.542 Mio. € |
| Anzahl Liegenschaften | 67 |
| WALT | 6,5 Jahre |
| Vermietungsquote (EPRA) | 97,3 % |

## Finanzkennzahlen *(Stand: 30. September 2023)*

| | |
|---|---|
| FFO-Rendite 2023e(1) | 9,6 % |
| NAV je Aktie | 10,76 € |
| REIT Eigenkapitalquote | 56,5 % |
| LTV | 42,4 % |

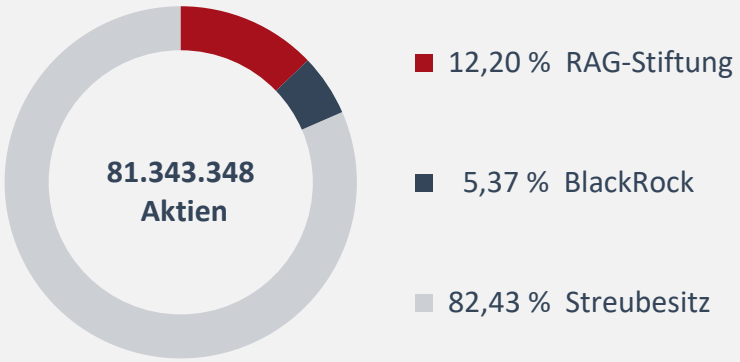
(1) Basis: Mitte Prognosespannbreite für FFO je Aktie für 2023 (0,66 €) sowie Aktienkurs zum 14. November 2023 (6,85 €)

# Die HAMBORNER-Aktie

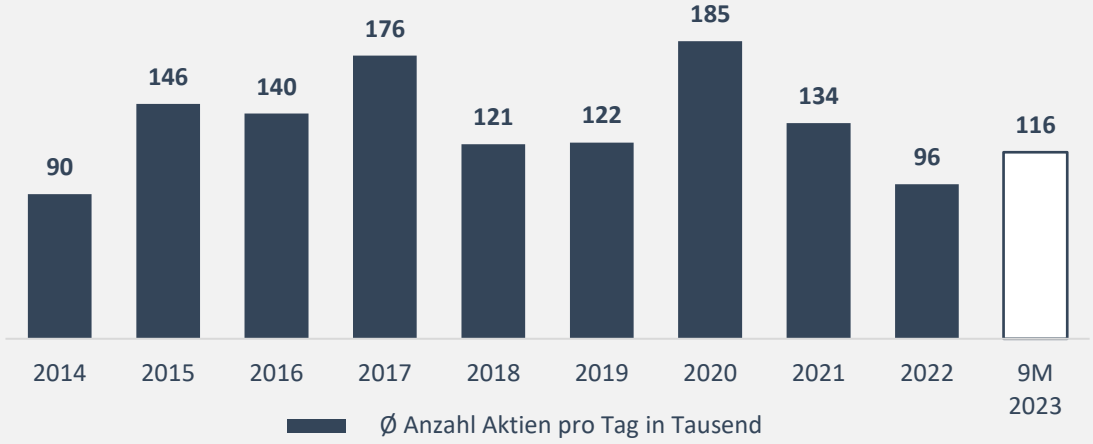
## Die HAMBORNER-Aktie

| | |
|---|---|
| Aktienkurs | 6,85 € *(Stand: 14. November 2023)* |
| Marktkapitalisierung | 557,2 Mio. € *(Stand: 14. November 2023)* |
| WKN/ISIN | A3H233 / DE000A3H2333 |
| Ticker Symbol | HABA |
| Aktiengattung | Namensaktie |
| Handelssegment | Prime Standard |
| Indizes | SDAX, EPRA, RX REIT |

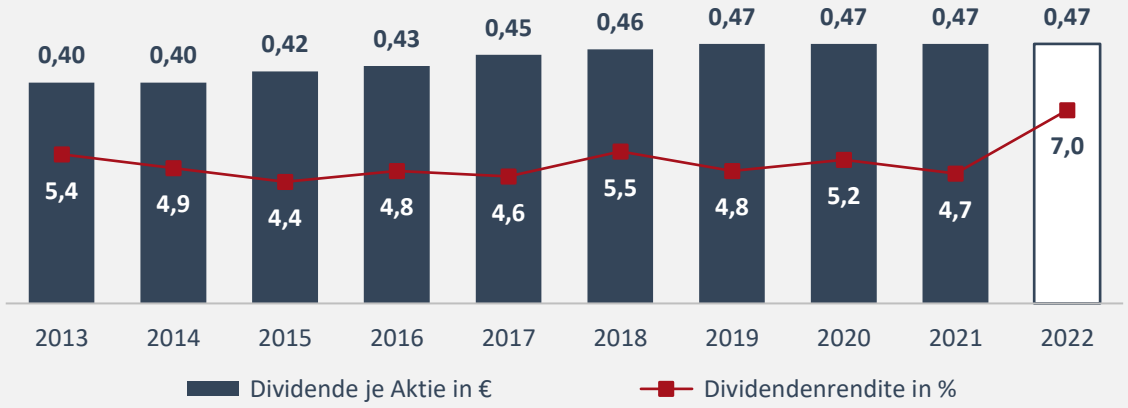
## Aktionärsstruktur




## Handelsvolumen




## Dividende je Aktie und Dividendenrendite



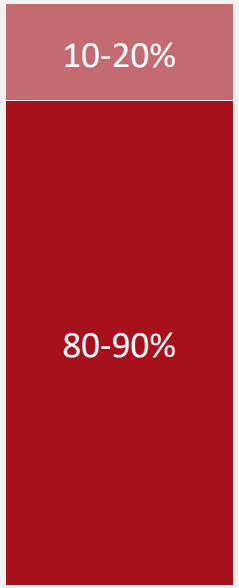
# 2. Portfoliomanagement

Büroobjekt Münster

# Portfoliostrategie – Zielstruktur

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

## Einzelhandelsportfolio

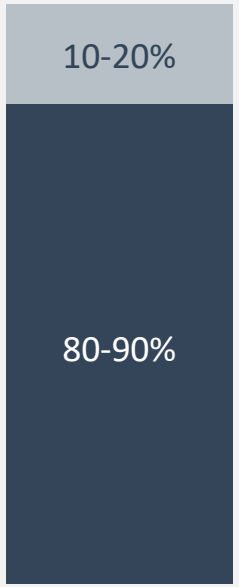



Immobilien mit Wertsteigerungs-potenzial (‚Manage-to-Core‘)

Beibehaltung / Erweiterung des soliden Bestandsportfolios (‚Core‘) mit Fokus auf Nahversorgung

**Verkehrswert Portfolio**

## Büroportfolio




Immobilien mit Wertsteigerungs-potenzial (‚Manage-to-Core‘)

Beibehaltung / Erweiterung des soliden Bestandsportfolios (‚Core‘)

**Verkehrswert Portfolio**

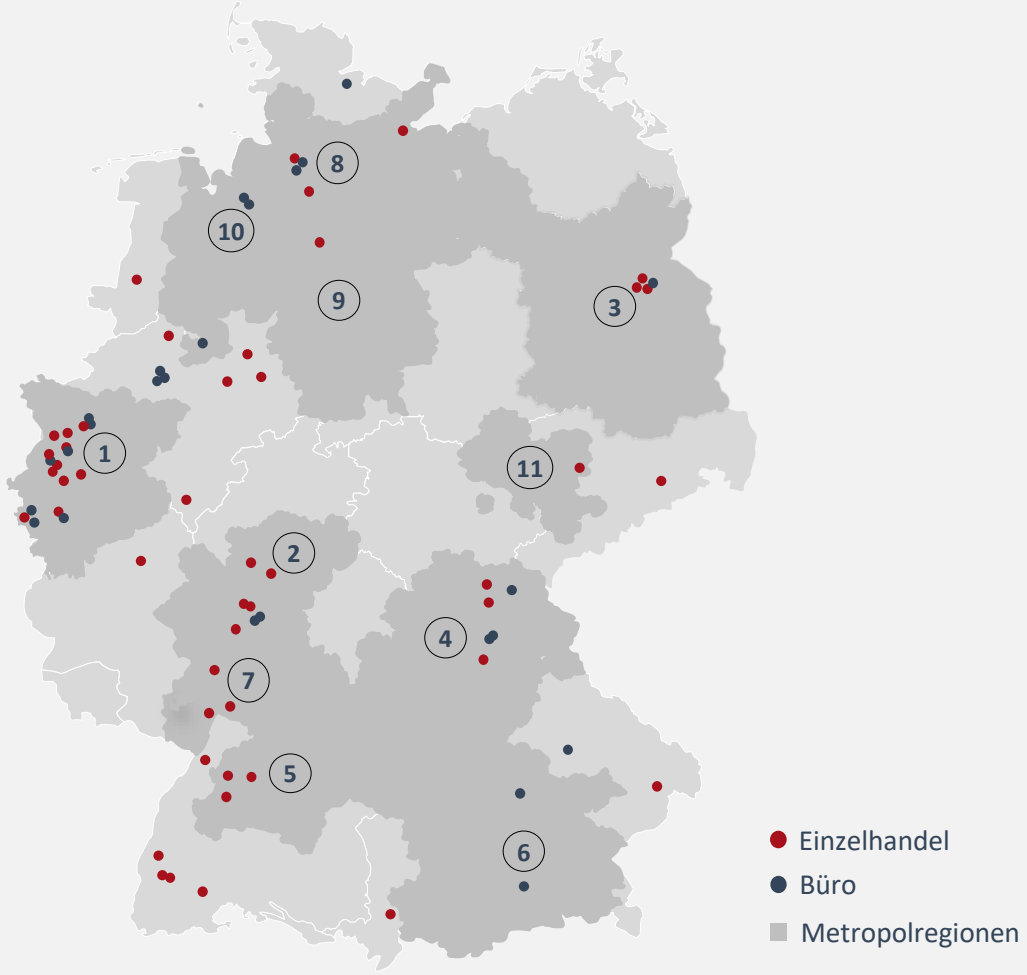
- **Zwei-Säulen-Portfoliostruktur mit Fokus auf Nahversorgungs- und Büroimmobilien mit ‚Core’-Charakteristik**
- **Sukzessive Ergänzung von ausgewählten ‚Manage-to-Core’-Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial**
- **Kontinuierlicher Immobilienumschlag im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements**

# Portfoliomanagement-Ansatz

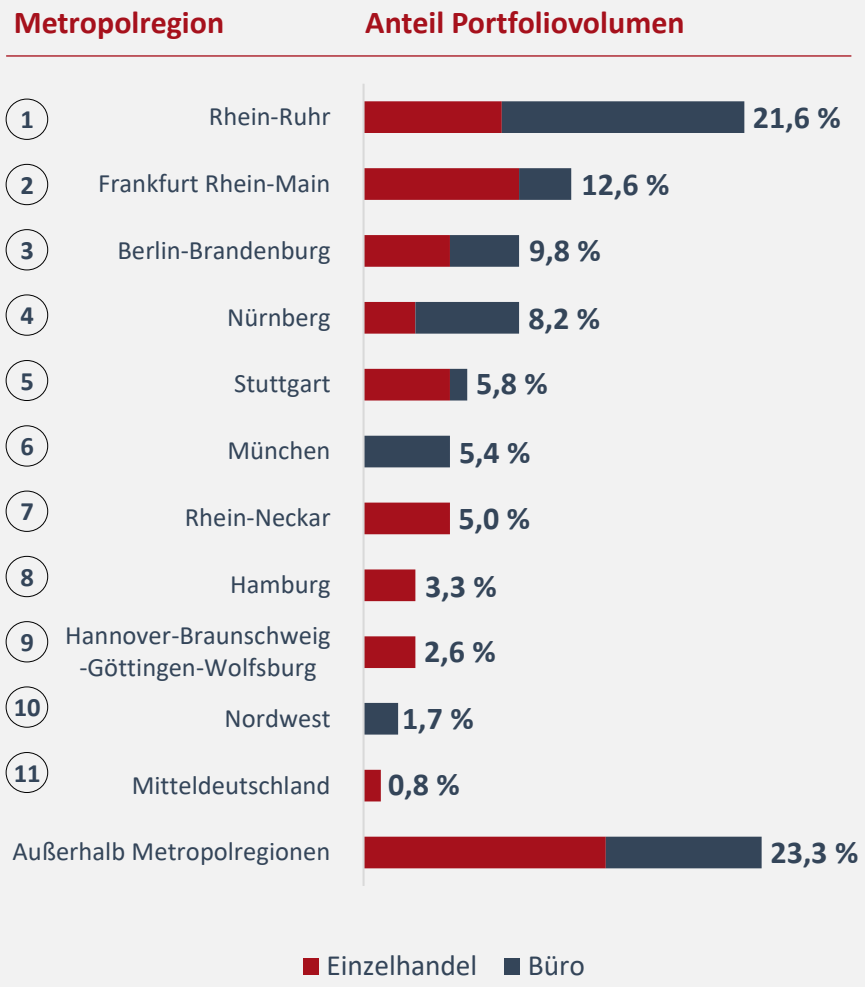
| | |
|---|---|
| **Assetklassen** | ▪ **Einzelhandel**<br>▪ **Büro** |
| **Risikoprofil** | ▪ **‚Core'**<br>▪ **‚Manage-to-Core'** |
| **Losgröße** | ▪ **> 10 Mio. €** (Einzelhandel)<br>▪ **> 20 Mio. €** (Büro) |
| | ▪ **Fokus auf ‚Core'-Immobilien**<br>▪ **Sukzessive Aufnahme von ‚Manage to Core'-Objekten** mit größerem Asset Management Bedarf (Renovierung, Vermietung, Repositionierung etc.)<br>▪ **Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen** innerhalb des Bestandsportfolios (inkl. selektiver Entwicklungsaktivitäten)<br>▪ Ggf. **Beteiligung an Investitionspartnerschaften** (Co-Investments, Joint Ventures) |
| **Portfoliomanagement-Ansatz** | ▪ Aktiver Portfoliomanagement-Ansatz (**‚Buy-Hold-Sell'**)<br>▪ **Fortlaufende Portfoliooptimierung** im Einklang mit strategischen Rahmenparametern<br>▪ Verknüpfung von Steuerungsgrößen (KPI) aus Kapitalmarkt- und Immobilienperspektive<br>▪ Investments auf Basis **Nachhaltigkeitsstrategie** |

# Geographische Portfoliostruktur

## Geographischer Fokus (Metropolregionen)

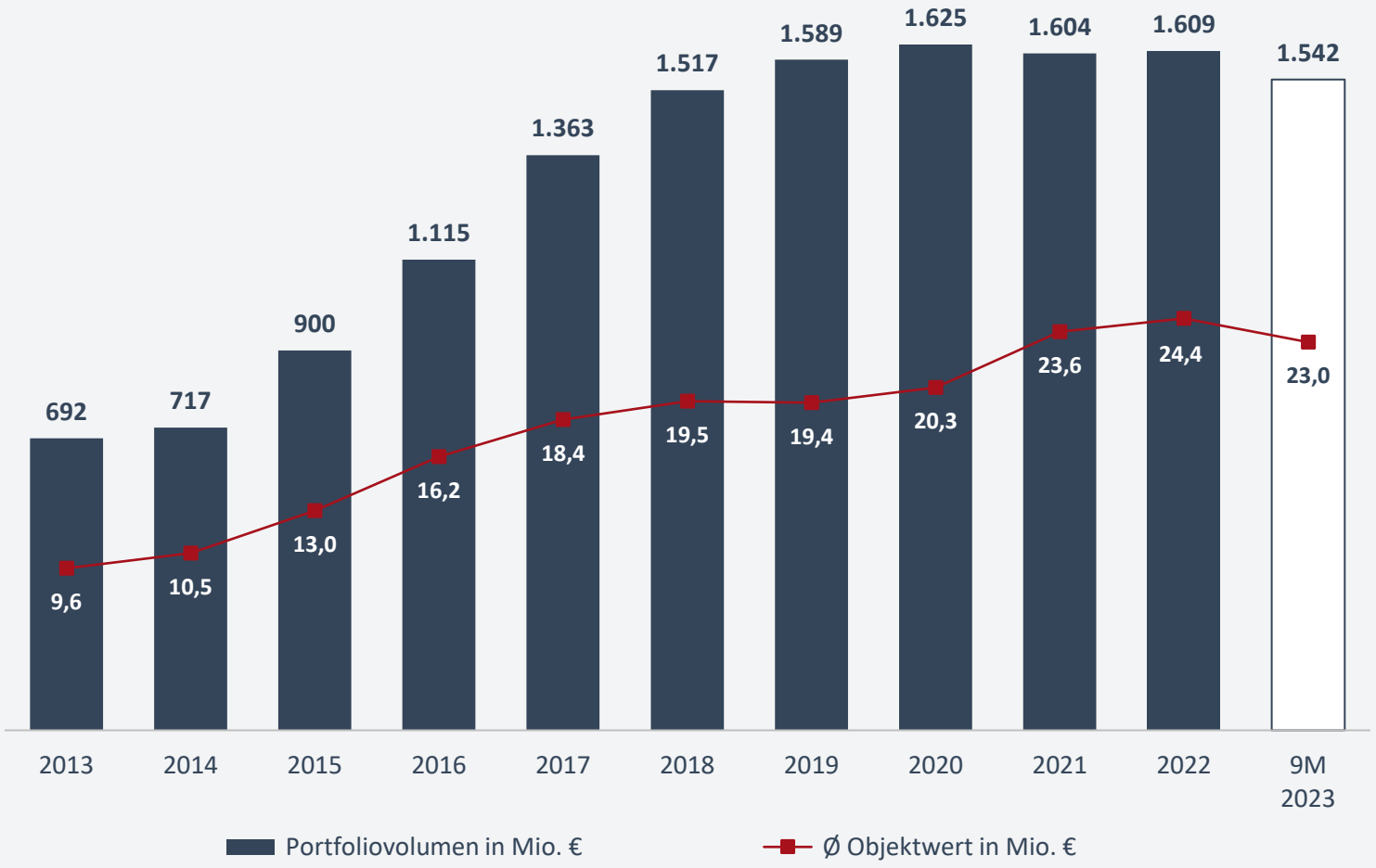



## Portfolio nach Metropolregionen



# Portfolioentwicklung

## Portfoliovolumen und durchschnittlicher Objektwert

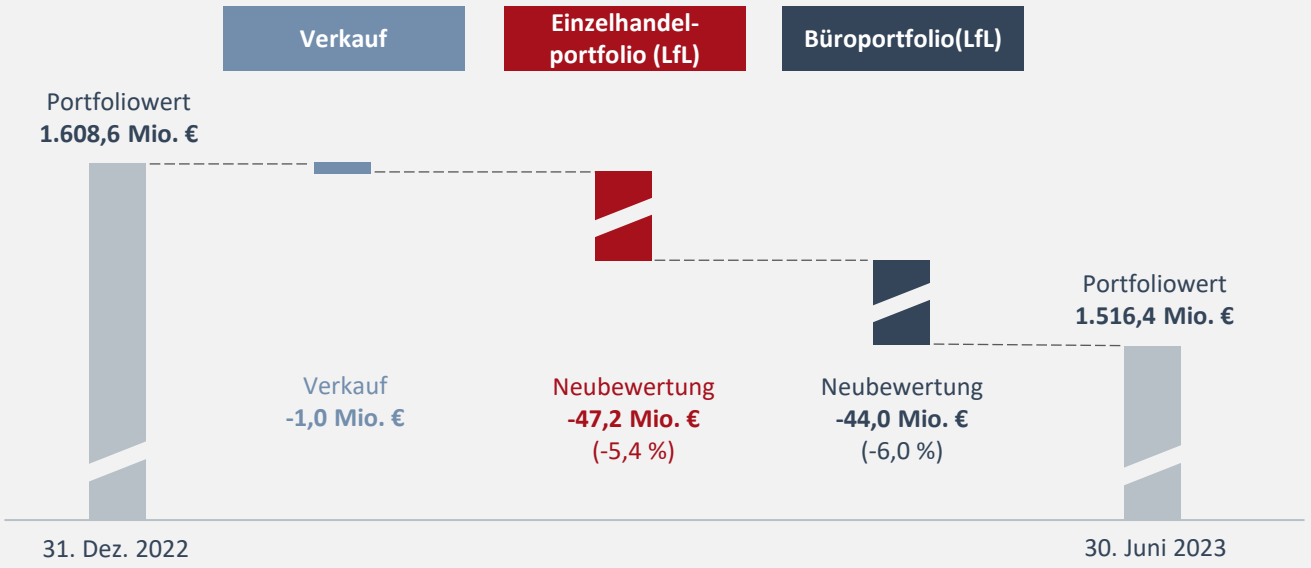



## Kommentare

- **Kontinuierliches wertsteigerndes Portfolio-wachstum** seit Umwandlung in G-REIT in 2010
- Durchschnittliche jährliche **Wachstumsrate** in Höhe von **10,7 %** innerhalb der letzten 10 Jahre
- **Durchschnittliches Objektvolumen** von **23,0 Mio. €** ermöglicht weiterhin effizientes Asset- und Propertymanagement
- **Operative Kostenquote** von **9,0 %** in Q3 2023
- Kombination aus Zwei-Säulen-Portfoliostrategie und Investitionsfokus auf Metropolregionen bildet Grundlage für künftiges wertschaffendes Wachstum

# Neubewertung des Portfolios zum 30. Juni 2023

## Portfolioentwicklung H1 2023




## Wesentliche Einflussfaktoren auf Portfoliobewertung

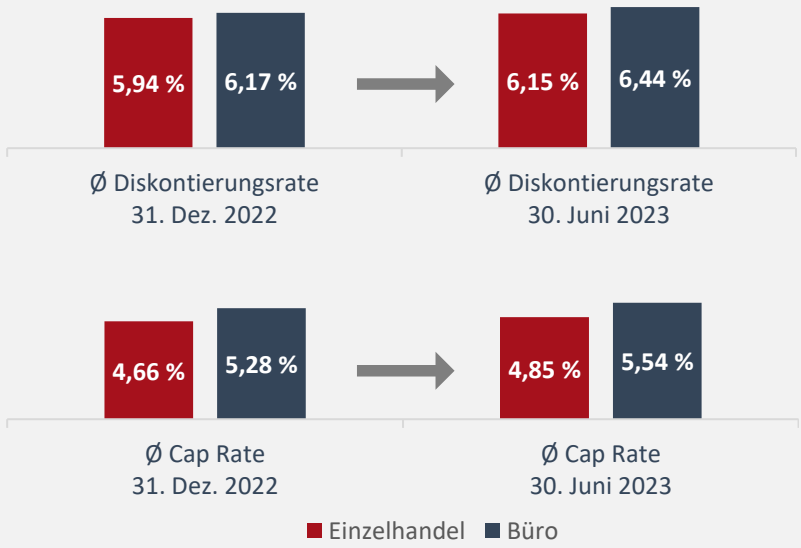
+ Hohe Portfolio-/Objektqualität
+ Solide Mieterstruktur
+ Stabile Cashflow-Entwicklung

- Entwicklung des Zinsumfelds
- Steigende Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze
- Renditezuwächse (yield expansion)

## Kommentare

- Wertminderung aufgrund der Veräußerung einer Immobilie (-1,0 Mio. €/Mosbach) sowie eines Rückgangs des Portfoliowerts um -5,7 % (-91,2 Mio. €)
- Rückgang infolge entsprechender negativer Entwicklung des Büro- (-6,0 %) und Einzelhandels-portfolios (-5,4 %)

## Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze



# Akquisitionen H1 2023

| | Hanau | Offenburg |
|---|---|---|
| Assetklasse | Einzelhandel | Einzelhandel |
| Investitionsansatz | Core | Core |
| Baujahr | 1997 (renoviert 2017) | 2017 |
| Mietfläche | 4.100 m² | 13.900 m² |
| Restlaufzeit MV[1] | 12,5 Jahre | 7,8 Jahre |
| Vermietungsquote[1] | 100 % | 100 % |
| Jährliche Mieterträge[1] | ~0,4 Mio. € | ~1,2 Mio. € |
| Kaufpreis | 5,3 Mio. € | 18,2 Mio. € |
| Bruttoanfangsrendite[1] | 7,6 % | 6,4 % |
| Besitzübergang | 20. Juli 2023 | 20. Juli 2023 |

Hanau

Offenburg

Offenburg

[1] Stand bei Vertragsunterzeichnung

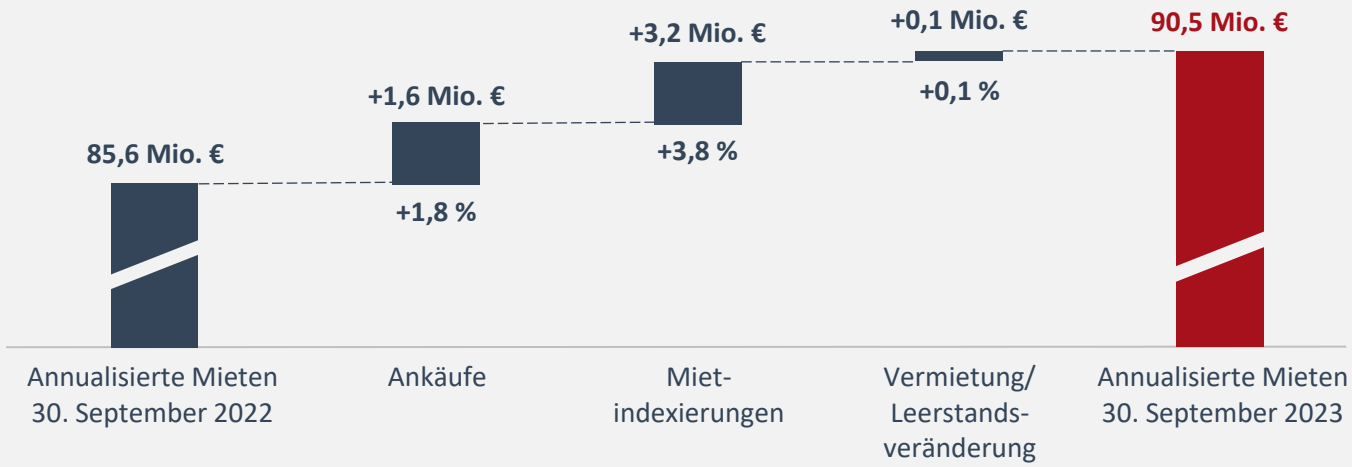
# Portfoliokennziffern zum 30. September 2023

| | Assetklasse | | Gesamtportfolio | Investitionsansatz | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Einzelhandel | Büro | Aufteilung | Core | % | Manage-to-core | % |
| Anzahl Objekte | 39 | 28 | **67** | 64 | *95,5 %* | 3 | 4,5 % |
| Immobilienwert | 858,8 Mio. € | 683,5 Mio. € | **1.542,2 Mio. €** | 1.483,0 Mio. € | *96,2 %* | 59,2 Mio. € | *3,8 %* |
| Vermietbare Fläche | 393.161 m² | 229.703 m² | **622.863 m²** | 595.664 m² | *95,6 %* | 27.199 m² | *4,4 %* |
| Annualisierte Miete | 51,2 Mio. € | 39,3 Mio. € | **90,5 Mio. €** | 85,6 Mio. € | *94,6 %* | 4,9 Mio. € | *5,4 %* |
| Annualisierte Mietrendite | 6,0 % | 5,7 % | **5,9 %** | 5,8 % | | 8,3 % | |
| EPRA Leerstandsquote | 2,3 % | 3,2 % | **2,7 %** | 1,8 % | | 16,4 % | |
| Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT) | 7,8 Jahre | 4,8 Jahre | **6,5 Jahre** | 6,7 Jahre | | 3,4 Jahre | |
| **Like-for-like-Entwicklung 30. September 2023 gegenüber 30. September 2022** | | | | | | | |
| Mieten | +3,6 %-Pkt. | +4,2 %-Pkt. | **+3,9 %-Pkt.** | +3,6 %-Pkt. | | +9,3 %-Pkt. | |
| EPRA Leerstandsquote | +0,6 %-Pkt. | +0,7 %-Pkt. | **+0,7 %-Pkt.** | +0,6 %-Pkt. | | +0,5 %-Pkt. | |
| Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT) | 0,0 Jahre | -0,4 Jahre | **-0,2 Jahre** | -0,2 Jahre | | +0,5 Jahre | |

- **Stabile Entwicklung wesentlicher Portfoliokennziffern in 2023**
- **Anstieg des WALT (6,5 Jahre) und Verringerung der EPRA-Leerstandsquote (2,7 %) nach zahlreichen Vermietungserfolgen im Jahresverlauf**

# Mietentwicklung

## Entwicklung der annualisierten Mieten im Jahresvergleich




## Mietentwicklung like-for-like / Jahresvergleich[1]

| | Assetklasse | | Gesamtportfolio | Investitionsansatz | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Einzelhandel | Büro | Aufteilung | Core | Manage-to-Core |
| **Mieterträge gesamt** | **+3,6 %-Pkt.** | **+4,2 %-Pkt.** | **+3,9 %-Pkt.** | **+3,6 %-Pkt.** | **+9,3 %-Pkt.** |
| *Indexierungseffekte* | *+3,8 %-Pkt.* | *+3,7 %-Pkt.* | *+3,8 %-Pkt.* | *+3,8 %-Pkt.* | *+3,1 %-Pkt.* |
| *Anschlussvermietungen/ Staffelmieten* | *-0,1 %-Pkt.* | *+0,9 %-Pkt.* | *+0,3 %-Pkt.* | *-0,2 %-Pkt.* | *+10,3 %-Pkt.* |
| *Leerstandsveränderungen* | *-0,1 %-Pkt.* | *-0,3 %-Pkt.* | *-0,2 %-Pkt.* | *0,0 %-Pkt.* | *-4,1 %-Pkt.* |

[1] 30. September 2023 gegenüber 30. September 2022; An- und Verkäufe ausgenommen; Rundungsdifferenzen möglich

# 3. Assetmanagement

Einzelhandelsobjekt ‚Rondo Steinheim' Hanau

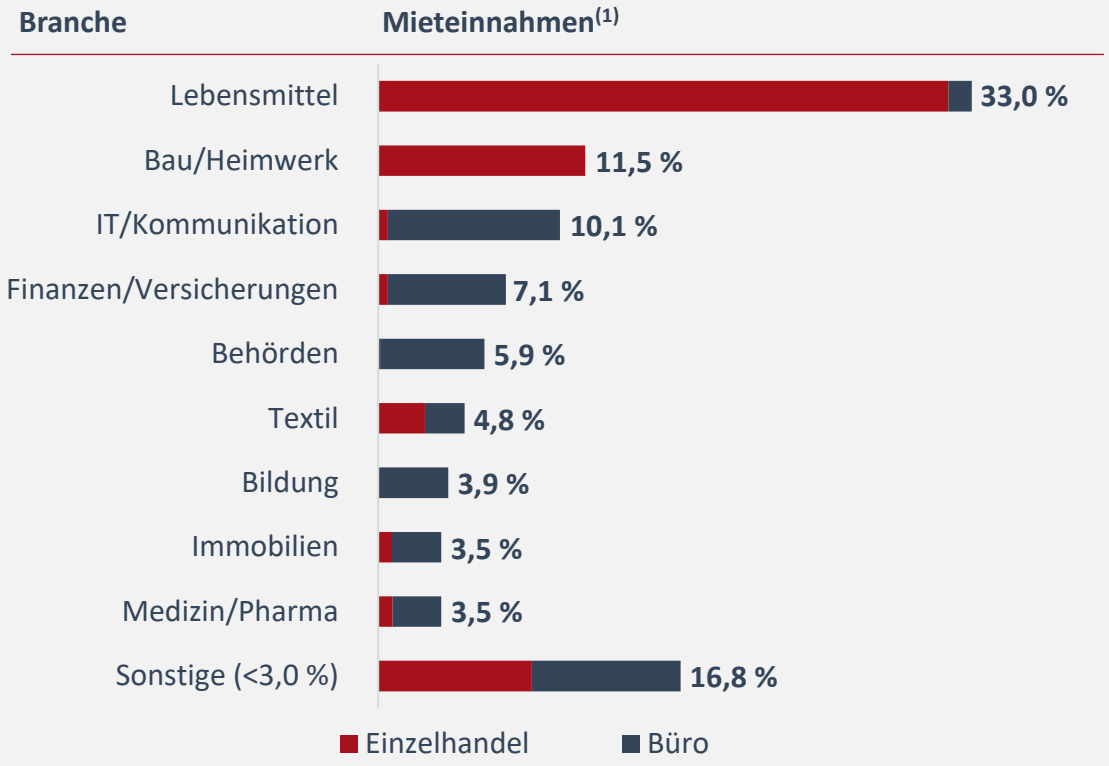
# Mieterstruktur

## Top-10 Mieter *(Stand: 30. September 2023)*

| Mieter | Branche | Mieteinnahmen[1] |
|---|---|---|
| EDEKA | Lebensmitteleinzelhandel | 13,3 % |
| Kaufland | Lebensmitteleinzelhandel | 7,2 % |
| REWE | Lebensmitteleinzelhandel | 6,9 % |
| OBI | Bau/Heimwerk | 6,8 % |
| Globus | Lebensmittel/Bau/Heimwerk | 4,3 % |
| Agentur für Arbeit | Behörden | 3,2 % |
| Barmer | Finanzen/Versicherungen | 2,6 % |
| NetCologne | IT/Kommunikation | 2,0 % |
| ALDI | Lebensmitteleinzelhandel | 2,0 % |
| Stadt Mainz | Behörden | 1,8 % |
| **Gesamt** | | **50,1 %** |

(1) In % der annualisierten Mieten (inkl. Mietgarantien)

## Mieterträge nach Branchen *(Stand: 30. September 2023)*




- **Stadt Mainz ersetzt AOK in der Liste der Top-10-Mieter**
- **Weitere Erhöhung des Lebensmitteleinzelhandelanteils (33 %) infolge des Eigentumsübergangs zweier erworbener EDEKA-Märkte im Juli 2023**

# Jüngster Vermietungserfolg

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

## Vertragsverlängerungen OBI Baumärkte

### Aachen

| | |
|---|---|
| Mietfläche | ~11.400 m² |
| Vertragsverlängerung | +10 Jahre |
| Laufzeit | 2037 |

### Leipzig

| | |
|---|---|
| Mietfläche | ~11.100 m² |
| Vertragsverlängerung | +10 Jahre |
| Laufzeit | 2034 |

### Hilden

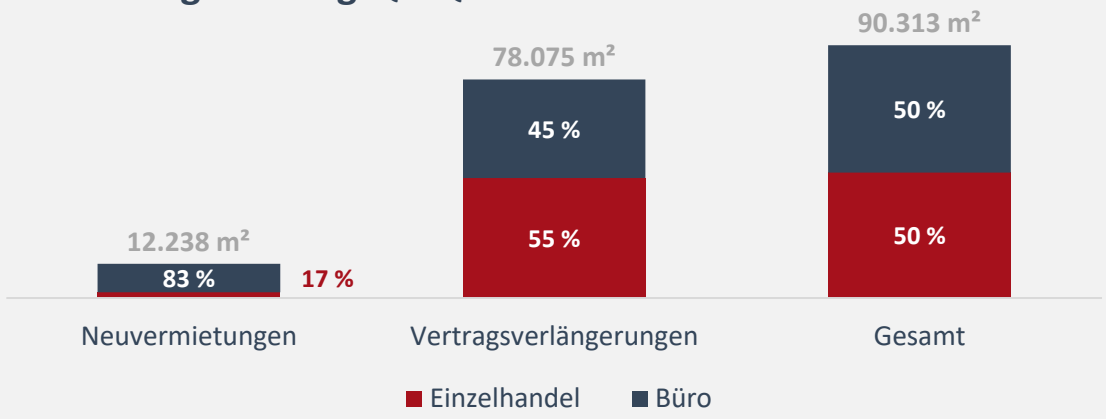
| | |
|---|---|
| Mietfläche | ~10.800 m² |
| Vertragsverlängerung | +5 Jahre |
| Laufzeit | 2034 |

- **Vorzeitige Vertragsverlängerung mit langjährigem Mieter OBI an drei Baumarktstandorten – Gesamtmietfläche ca. 33.000 m²**
- **Erneuerte Verträge beinhalten Vereinbarungen über gemeinsame Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung**

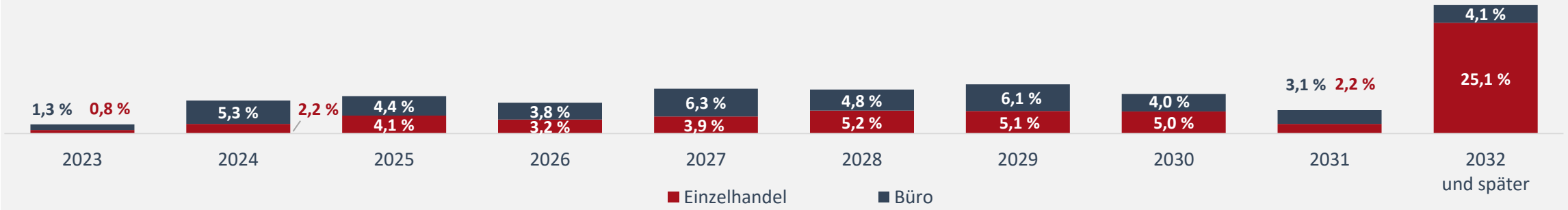
# Mietverträge

## Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge *(Stand: 30. September 2023)*

## Vermietungsleistung Q1-Q3 2023




## Anteil auslaufender Mietverträge *(Stand: 30. September 2023; in % der Jahresmieteinnahmen)*




- **Starke Vermietungsleistung mit einem Volumen von über 90.000 m² – konstant hohe Restlaufzeit der Mietverträge von 6,5 Jahren**
- **Erhöhte Ausgewogenheit im Hinblick auf auslaufende Mietverträge in den kommenden Jahren**

# 4. Finanzkennzahlen

Büroobjekt/Facharztzentrum Regensburg

# Wesentliche Kennzahlen 9M 2023

| Kennzahl | 30. September 2023 | 30. September 2022 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| **Aus der Gewinn- und Verlustrechnung** | | | |
| Miet- und Pachterlöse | **66,2 Mio. €** | 63,2 Mio. € | +4,8 % |
| Betriebsergebnis | **12,0 Mio. €** | 19,6 Mio. € | -39,0 % |
| Periodenergebnis | **2,7 Mio. €** | 10,1 Mio. € | n/a |
| **Wesentliche Ertragskennziffern** | | | |
| Funds from Operations (FFO) | **42,2 Mio. €** | 37,3 Mio. € | +13,3 % |
| Funds from Operations (FFO) je Aktie | **0,52 €** | 0,46 € | +13,3 % |

| Kennzahl | 30. September 2023 | 31. Dezember 2022 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| **Finanzkennziffern** | | | |
| REIT Eigenkapitalquote | **56,5 %** | 59,6 % | -3,1 %-Pkt. |
| Loan to Value (LTV) | **42,4 %** | 39,1 % | +3,3 %-Pkt. |
| **EPRA Kennzahlen** | | | |
| EPRA Net Asset Value (NAV) je Aktie | **10,76 €** | 11,86 € | -9,3 % |
| EPRA Net Tangible Assets (NTA) je Aktie | **10,76 €** | 11,86 € | -9,3 % |

# Funds from Operations (FFO)

| | In T€ | 9M 2023 | 9M 2022 | Veränderung |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Miet- und Pachterlöse** | **66.233** | 63.196 | **+4,8 %** |
| | Erlöse aus Weiterberechnungen | **11.989** | 10.569 | +13,4 % |
| | Betriebsaufwand | **-15.394** | -13.811 | +11,5 % |
| 2 | Instandhaltungsaufwendungen | **-5.371** | -5.634 | -4,7 % |
| | **Nettomieteinnahmen** | **57.457** | **54.320** | **+5,8 %** |
| | Verwaltungsaufwand | **-1.563** | -1.575 | -0,8 % |
| | Personalaufwand | **-4.414** | -4.408 | +0,1 % |
| 3 | Sonstige betriebliche Erträge | **1.701** | 816 | n/a |
| | Sonstige betriebliche Aufwendungen | **-1.687** | -2.126 | -20,7 % |
| 4 | Zinsaufwendungen | **-10.610** | -9.757 | +8,7 % |
| 5 | Zinserträge | **1.325** | 0 | n/a |
| | **FFO** | **42.209** | **37.270** | **+13,3 %** |
| | - Capex | **-2.368** | -494 | n/a |
| | **AFFO** | **39.841** | **36.776** | **+8,3 %** |
| | ***FFO je Aktie in €*** | ***0,52*** | ***0,46*** | ***+13,3 %*** |
| | ***AFFO je Aktie in €*** | ***0,49*** | ***0,45*** | ***+8,3 %*** |

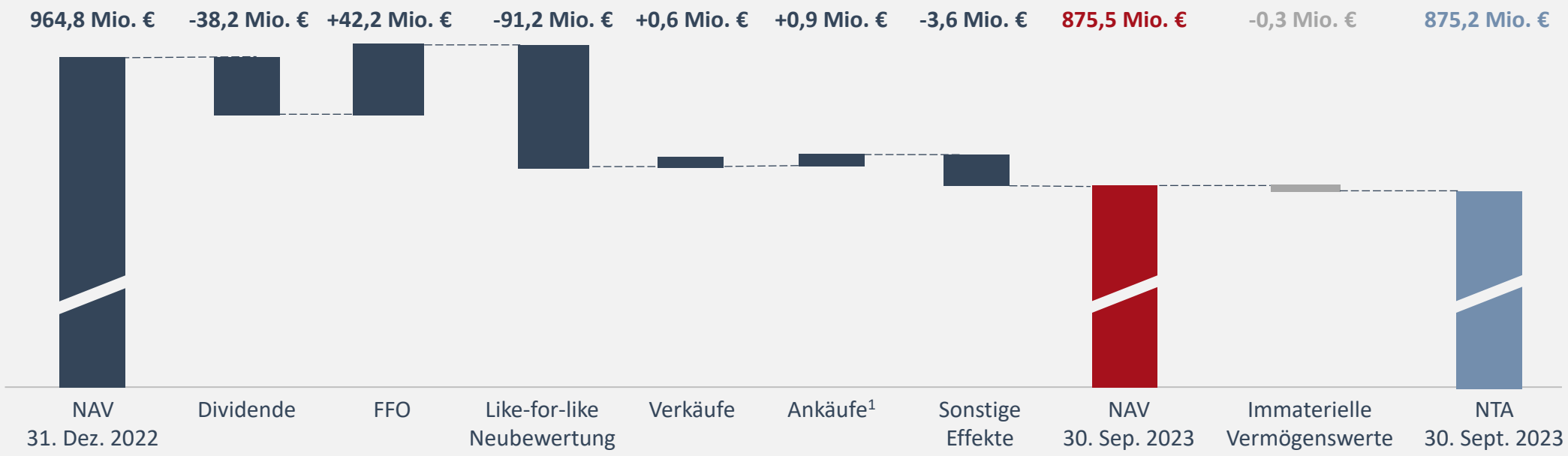
## Kommentare

1. Anstieg der Erlöse aus Mieten und Pachten resultiert im Wesentlichen aus Objektzugängen sowie aus Indexierungseffekten
2. Aufwendungen beziehen sich insb. auf laufende Instandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen
3. Beeinflusst durch mieterseitige Kompensations-zahlung für vorzeitige Mietvertragsauflösung im Objekt Mainz (+0,8 Mio. €);

   Bereinigung des FFO um eine Zuschreibung für Wertaufholung im Zusammenhang mit der Veräußerung des Objekts Mosbach (+0,5 Mio. €)
4. Anstieg infolge zusätzlicher Zinsaufwendungen für im Jahr 2022 refinanzierte Darlehen
5. Zinsertrag resultiert im Wesentlichen aus der Anlage liquider Mittel auf Tages- und Festgeld-konten

# EPRA NAV & NTA

## NAV-Entwicklung 2023

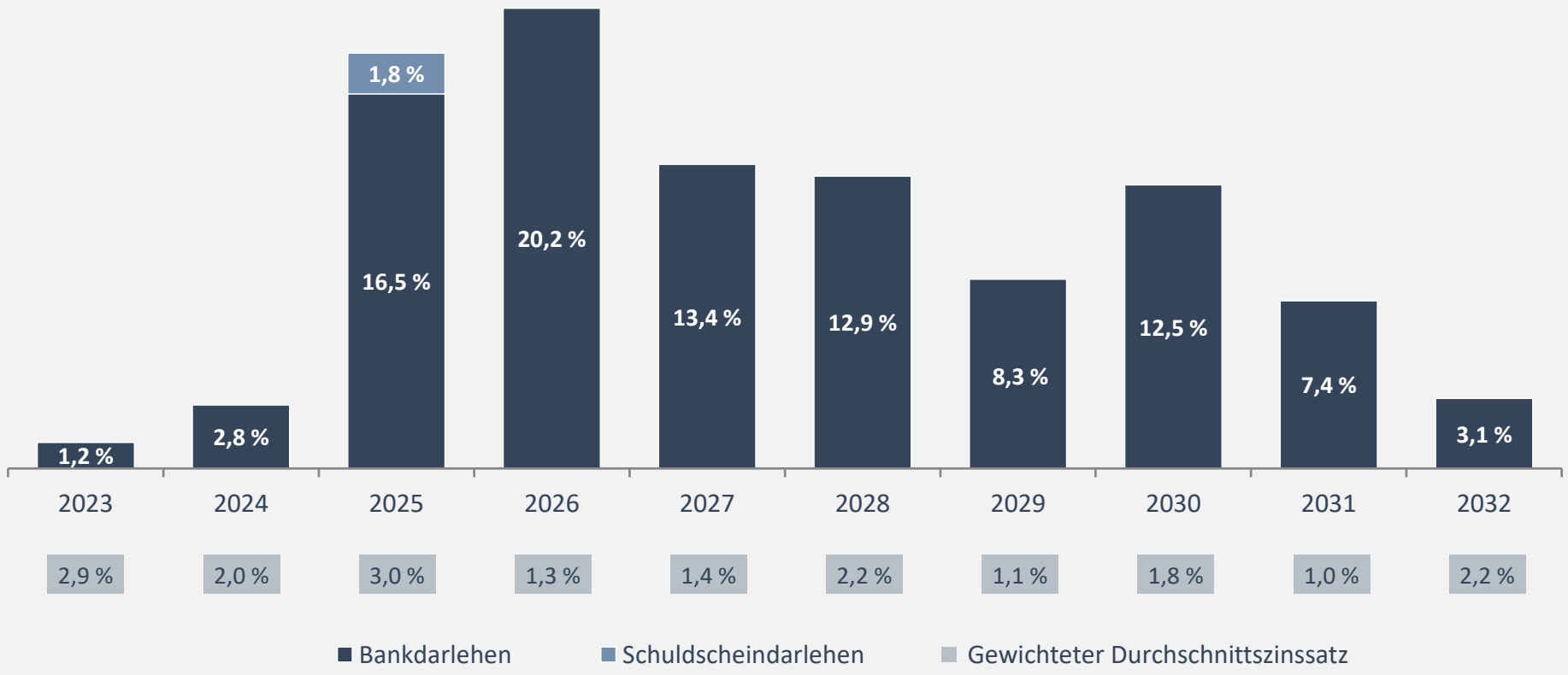



**NAV/Aktie 11,86 €** → **-9,3 %** → **NAV/Aktie 10,76 €** → **NTA/Aktie 10,76 €**

[1] Anschaffungsnebenkosten (positiver Effekt resultiert aus Ankaufsbewertung, die über den Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt)

# Finanzsituation

## Auslauf der Finanzverbindlichkeiten *(Stand: 30. September 2023)*




**56,5 %**
REIT Eigenkapitalquote

**42,4 %**
LTV

**9,5x**
Net debt / EBITDA[1]

**5,7x**
EBITDA / Interest coverage

**696,5 Mio. €**
Finanzverbindlichkeiten

**1,9 %**
Ø Finanzierungskosten

**4,3 Jahre**
Ø Restlaufzeit

[1] Nettofinanzverbindlichkeiten (Durchschnitt der letzten fünf Quartale) in Relation zum EBITDA bereinigt um Veräußerungsergebnis (letzten zwölf Monate)

# Aktualisierung der Prognose für das Gesamtjahr 2023

**88,0 – 89,0 Mio. €**

Miet- und Pachterlöse

**53,0 – 54,0 Mio. €**

FFO

**7,0 – 12,0 %**
**unter Vorjahresniveau**

NAV je Aktie

# 5. Nachhaltigkeit / ESG

Büroobjekt Neu-Isenburg

# ESG-Organisation

## Aufsichtsrat

**Aufsichtsrat ESG-Ausschuss**

- Beratung und Überwachung des Vorstands
- Diskussion nachhhaltigkeitsrelevanter organisatorischer Fragen und Prozessthemen im Rahmen der Unternehmensstrategie

## Internes Nachhaltigkeitskomitee

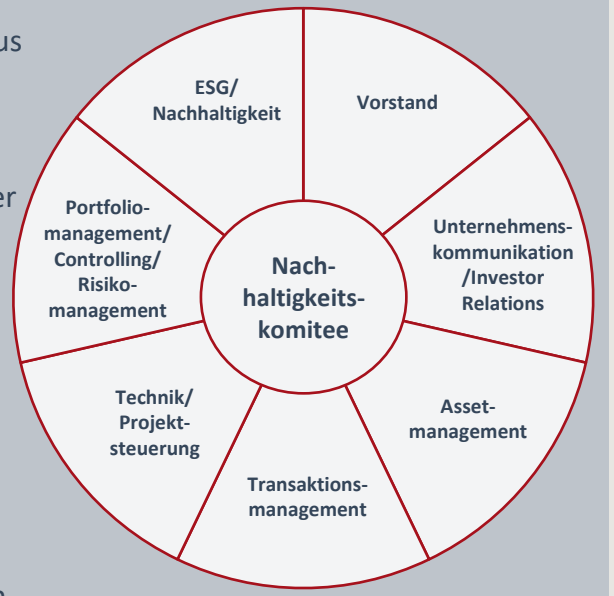
**Vorstand**

CEO/CFO

COO/CIO

**ESG-Bereich**

- Nachhaltigkeitskomitee bestehend aus Vorstand und ESG-Verantwortlichen aus unterschiedlichen Unternehmensbereichen
- Laufende Berichterstattung sämtlicher relevanter ESG-Themen an den Vorstand
- Entscheidungsfindung und Maßnahmenplanung im Rahmen regelmäßiger Komitee-Meetings
- Umsetzung geplanter Maßnahmen im gesamten Unternehmen
- Kontinuierliches Monitoring aller nachhaltigkeitsrelevanten Aktivitäten




## Stakeholder Engagement

Mieter | Dienstleister | Banken | Aktionäre | Gesellschaft | Länder und Kommunen | Mitarbeiter

# Nachhaltigkeit / ESG-Strategie

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

## Strategieentwicklung und Leitplanken

- Integration von Nachhaltigkeits- / ESG-Kriterien in Gesamtstrategie
- Umsetzung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms
- Planung und Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten durch internes Nachhaltigkeitskomitee
- Intensivierung des Dialogs mit relevanten Stakeholdern über wesentliche Nachhaltigkeits- / ESG-Themen und Berücksichtigung der gewonnen Erkenntnisse im Rahmen der Weiterentwicklung der Strategie
- Definition von kurz-, mittel- und langfristigen Zielen basierend auf ESG-Kennziffern und unter Berücksichtigung von Realisierbarkeit und (Kosten-) Effizienz
- Laufende Erfolgsmessung der Aktivitäten im Nachhaltigkeits- / ESG-Management und kontinuierliche Berichterstattung

## Wesentliche Handlungsfelder

➡ **Fokus auf geschäftsrelevante Themen sowie effektive Maßnahmen zur Optimierung der ESG-Performance**

**HAMBORNER unterstützt die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen. Mittelfristige Ziele bis 2030:**

7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY

- Deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien
- Verdoppelung der weltweiten Steigerungsrate der Energieeffizienz

13 CLIMATE ACTION

- Einbeziehung von Klimaschutz-maßnahmen in die nationalen politischen Strategien und Planungen

17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS

- Unterstützung und Förderung der Bildung wirksamer öffentlicher, öffentlich-privater und zivilgesellschaftlicher Partnerschaften

# ESG-Management | Ausgewählte Aktivitäten in wesentlichen Handlungsfeldern

| Handlungsfelder | Aktivitäten 2023 |
|---|---|
| **Umweltmanagement & Klimaschutz** | ▪ Kontinuierliche Optimierung des **Datenmanagements** und Erweiterung der **Datenbasis**<br>▪ Erweiterung der **$CO_2$-Bilanzierung** auf Unternehmens- und Portfolioebene<br>▪ Entwicklung einer **Dekarbonisierungsstrategie** mit mittel- und langfristigen **Dekarbonisierungsziele** |
| **Bestandsqualität & Portfoliooptimierung** | ▪ Umsetzung **weiterführender ESG-Analysen auf Einzelobjektebene**<br>▪ Modernisierungs- und **Energieeffizienzmaßnahmen**<br>▪ Kontinuierliche Einführung von **Smart Metering** |
| **Mitarbeiter-entwicklung** | ▪ Erfolgreiche Positionierung als **nachhaltiger Arbeitgeber**<br>▪ Fokus auf **Diversität** und **Gesundheitsmanagement**<br>▪ Fortführung des **Mitarbeiterentwicklungsprogramms** |
| **Corporate Governance & Dialog** | ▪ **Stakeholder-Management** (Stakeholder Survey & Supply Chain Assessment)<br>▪ Erweiterung des **ESG-Risikomanagement**<br>▪ Weitere Erhöhung der **Transparenzstandards** |

# ESG-Kennzahlen

## Umweltkennzahlen 2022 (like-for-like)

**Energieintensität (Heizung und Elektrizität)**

**167,9 kWh/m²**

*-2,4 %*
*like-for-like*

Energieverbrauch Datenverfügbarkeit

48,0 %

**Wasserintensität**

**360,4 l/m²**

*+23,6 %*
*like-for-like*

Wasserverbrauch Datenverfügbarkeit

79,0 %

**Abfallintensität**

**27,6 kg/m²**

*+0,8 %*
*like-for-like*

Abfallaufkommen Datenverfügbarkeit

19,6 %

## Emissionsdaten 2022 (Scope 1-3, like-for-like)

**Emissionsintensität Gesamtportfolio**

**51,0 kg $CO_2$e/m²**

*-10,3 %*
*like-for-like*

**Büroportfolio**

**26,9 kg $CO_2$e/m²**

*-20,5 %*
*like-for-like*

**Einzelhandelsportfolio**

**64,3 kg $CO_2$e/m²**

*-7,5 %*
*like-for-like*

## Soziale Kennzahlen 2022

| Mitarbeiter-zufriedenheitsquote | Weiterbildungsstunden je Mitarbeiter | Mitarbeiter-fluktuationsrate(1) | Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit | Mitarbeiter-verletzungsrate(1) | Mitarbeiter-krankenquote(1) |
|---|---|---|---|---|---|
| 76,9 % | 55,3 | 3,8 % | 7,8 Jahre | 0 % | 3,3 % |

(1) Kennzahlen deutlich unter statistischem Durchschnitt in Deutschland

# 6. Anhang

Einzelhandel Lengerich

# Portfolioumschlag

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

## Transaktionen seit Strategieanpassung im Juli 2020[1]

| Portfolio zum 30. Juni 2020 | |
|---|---|
| Anzahl Objekte | **83** |
| Verkehrswert | **1.631 Mio. €** |
| Ø Objektwert | **19,9 Mio. €** |
| Ø Objektalter | **26,6 Jahre** |

**24**
Verkäufe

**+3,7 %**
Ø Prämie zum Verkehrswert

**200,6 Mio. €**
Verkaufsvolumen

| Portfolio zum 30. September 2023 | |
|---|---|
| Anzahl Objekte | **67** |
| Verkehrswert | **1.542 Mio. €** |
| Ø Objektwert | **23,0 Mio. €** (+16 %) |
| Ø Objektalter | **19,4 Jahre** (-27 %) |

**8**
Akquisitionen

**5,7 %**
Bruttoanfangsrendite

**146,7 Mio. €**
Ankaufsvolumen

[1] Auf der Grundlage unterzeichneter und abgeschlossener Transaktionen/ beinhaltet Neubewertungseffekte

## Umsetzung der angepassten Strategie

- **24 Objektverkäufe** seit Strategieanpassung im Jahr 2020
- Verkaufsvolumen in Höhe von insgesamt **200,6 Mio. €** bei **3,7 % Prämie** zum zuletzt festgestellten Verkehrswert
- Erfolgreiche **Desinvestition** sämtlicher zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehener **innerstädtischer Einzelhandelsimmobilien**
- Reduzierung des **Ø Objektalters (-27 %)** sowie entsprechender zukünftiger Modernisierungs- / Instandhaltungsrisiken
- Anstieg des **Ø Verkehrswerts (+16 %) und** Erweiterung der **internen Kapazitäten**
- Akquisition von **8 qualitativ hochwertigen Immobilien** mit einem Gesamtvolumen von rd. **146,7 Mio. €** und einer **Bruttoanfangsrendite von 5,7 %**

➡ **Erfolgreicher Abschluss der kurzfristigen strategischen Verkaufsaktivitäten**

# Top-10 Objekte (1/2)

| | Mannheim | Munich | Cologne | Berlin | Karlsruhe |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **Assetklasse** | Einzelhandel | Büro | Büro | Büro | Einzelhandel |
| **Akquisitions-zeitpunkt** | 2016 | 2013 | 2017 | 2013 | 2012 |
| **Kaufpreis** | 80,0 Mio. € | 40,2 Mio. € | 49,0 Mio. € | 33,0 Mio. € | 37,0 Mio. € |
| **Verkehrswert[1]** | 76,1 Mio. € | 69,7 Mio. € | 68,4 Mio. € | 68,4 Mio. € | 53,2 Mio. € |
| **Jährliche Mieterträge** | 4,1 Mio. € | 2,8 Mio. € | 3,1 Mio. € | 2,8 Mio. € | 2,6 Mio. € |
| **Ø Restlaufzeit der Mietverträge[1]** | 11,7 Jahre | 4,1 Jahre | 7,2 Jahre | 4,1 Jahre | 12,8 Jahre |
| **Hauptmieter** | Globus | Estée Lauder, Giorgio Armani | Netcologne, Instone Real Estate | Schneider Electric, BLS Energieplan | Edeka |

[1] Stand: 30. Juni 2023

# Top-10 Objekte (2/2)

| | Hanau | Aachen | Celle | Hallstadt | Tübingen |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **Assetklasse** | Einzelhandel | Büro | Einzelhandel | Einzelhandel | Einzelhandel |
| **Akquisitions-zeitpunkt** | 2017 | 2020 | 2015 | 2017 | 2012 |
| **Kaufpreis** | 37,5 Mio. € | 37,4 Mio. € | 35,2 Mio. € | 40,4 Mio. € | 22,2 Mio. € |
| **Verkehrswert[1]** | 45,9 Mio. € | 40,7 Mio. € | 40,6 Mio. € | 40,4 Mio. € | 35,6 Mio. € |
| **Jährliche Mieterträge** | 2,2 Mio. € | 2,3 Mio. € | 2,0 Mio. € | 2,6 Mio. € | 1,8 Mio. € |
| **Ø Restlaufzeit der Mietverträge[1]** | 9,0 Jahre | 8,1 Jahre | 8,4 Jahre | 3,8 Jahre | 6,3 Jahre |
| **Hauptmieter** | Rewe, Aldi | AOK, Barmer | Kaufland, Tedox | tegut, Müller | Edeka |

[1] Stand: 30. Juni 2023

# Finanzkalender

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Vorläufige Geschäftszahlen für 2023** | 8. Februar 2024 | **Quartalsmitteilung Q1 2024** | 23. April 2024 |
| **Geschäftsbericht 2023** | 14. März 2024 | **Ordentliche Hauptversammlung** | 25. April 2024 |

# Kontakt


**Niclas Karoff**
CEO/CFO

**E-Mail:** n.karoff@hamborner.de

**Sarah Verheyen**
COO/CIO

**E-Mail:** s.verheyen@hamborner.de

**Christoph Heitmann**
Head of IR & PR

**E-Mail:** c.heitmann@hamborner.de

**HAMBORNER REIT AG**
www.hamborner.de
info@ir.hamborner.de
+49 (0)203/54405-32

hamborner REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Diese Präsentation wurde von der HAMBORNER REIT AG (nachfolgend "HAMBORNER") ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Diese Präsentation kann Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der HAMBORNER ("zukunftsgerichtete Aussagen") enthalten, die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z. B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft der HAMBORNER oder von öffentlichen Quellen abgeleitet wurden, die keiner unabhängigen Prüfung oder eingehenden Beurteilung durch HAMBORNER unterzogen worden sind und sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen sollten daher nicht als Garantie für zukünftige Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner keine zwangsläufig zutreffenden Indikatoren dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Ausgabe dieser Präsentation an die Empfänger. Es obliegt den Empfängern dieser Präsentation, eigene genauere Beurteilungen über die Aussagekraft zukunftsgerichteter Aussagen und diesen zugrundeliegenden Annahmen anzustellen. HAMBORNER schließt jedwede Haftung für alle direkten oder indirekten Schäden oder Verluste bzw. Folgeschäden oder -verluste sowie Geldbußen, die den Empfängern durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes, insbesondere aller zukunftsgerichteten Aussagen, oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten, soweit gesetzlich zulässig aus. HAMBORNER gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) in Bezug auf die Informationen in dieser Präsentation. HAMBORNER übernimmt keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichtete Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren oder zu korrigieren oder nachfolgende Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.