

# Unternehmenspräsentation

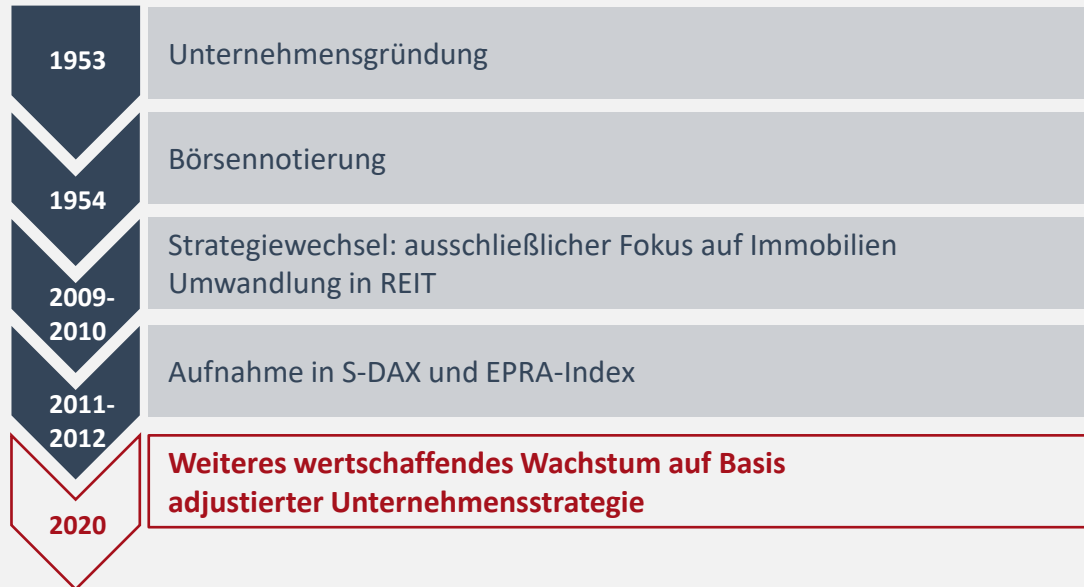
Anlegerforum  
Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger - SdK

9. Mai 2023





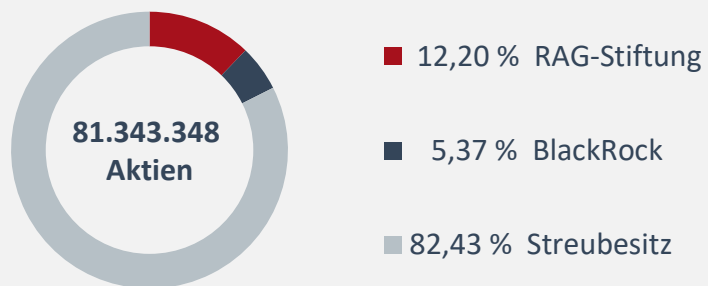
## Historie



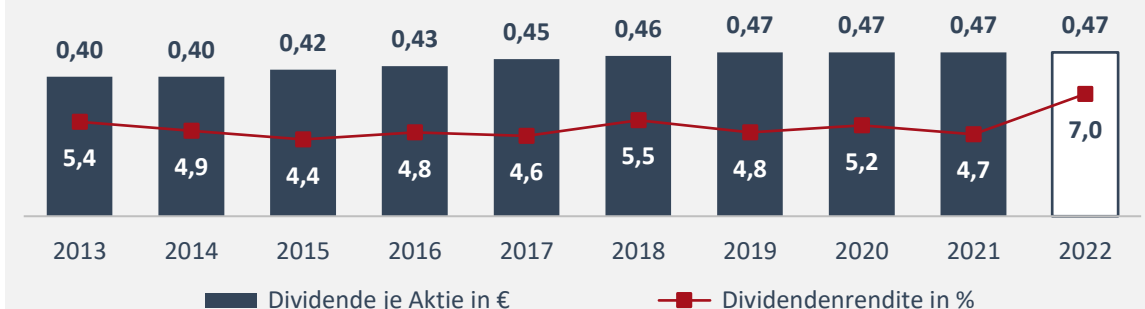
## Unternehmensprofil

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

## Aktionärsstruktur



## Dividende je Aktie und Dividendenrendite





## Wesentliche REIT-Kriterien

**Börsennotierung**

---

**> 15 %** Streubesitz

---

**< 10 %** **direkt** gehaltene  
Anteile je Aktionär

---

**< 75 %** des Vermögens in  
Immobilien investiert

---

**< 75 %** der Erträge aus  
Immobilienbewirtschaftung

---

**> 45 %** Eigenkapitalquote

---

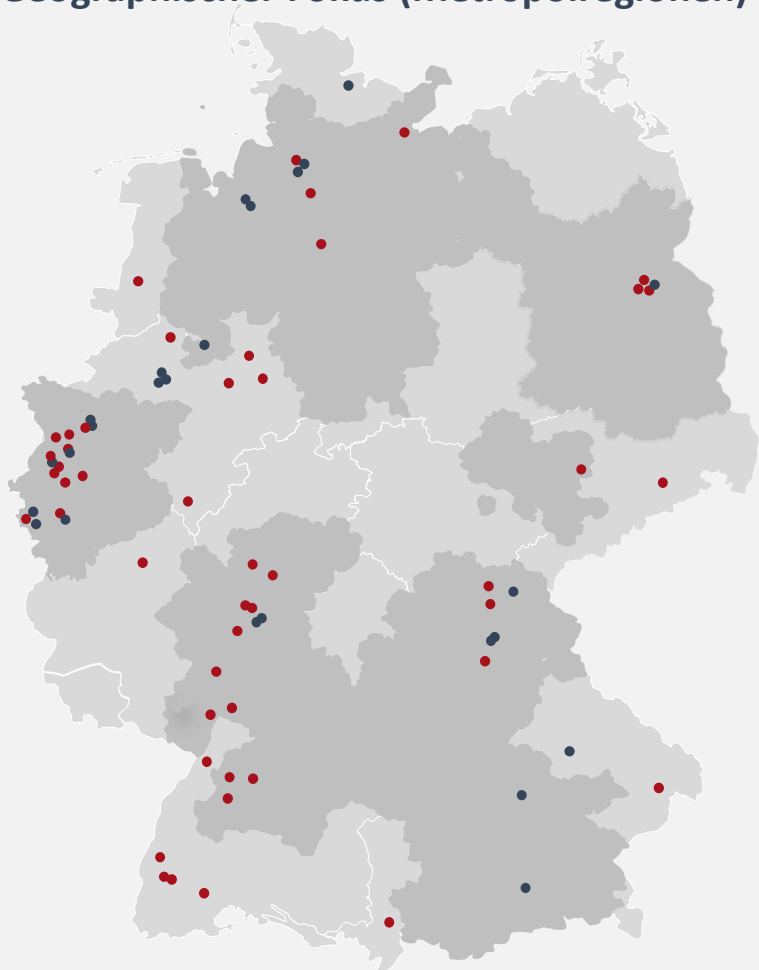
**> 90 %** Ausschüttungsquote  
(HGB Jahresüberschuss)

---

➔ **Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Unternehmensebene**



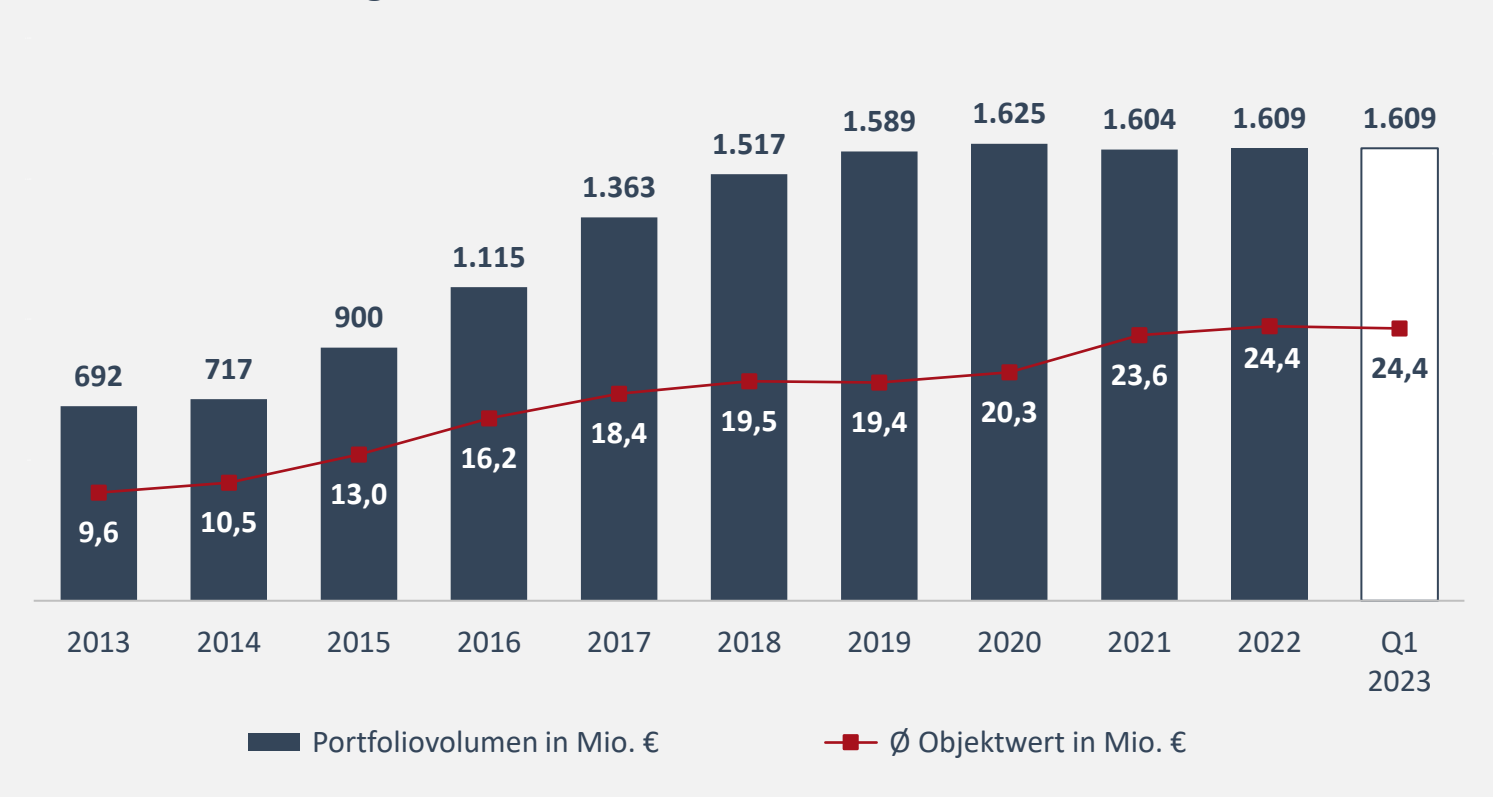
## Geographischer Fokus (Metropolregionen)



● Einzelhandel    ● Büro    ■ Metropolregionen


<b>66</b>	<b>55 % / 45 %</b>	<b>611.339 m<sup>2</sup></b>	<b>96,7 %</b>	<b>6,5 Jahre</b>
Objekte	Einzelhandel / Büro	Mietfläche	Vermietungsquote	Ø Restlaufzeit Mietverträge

## Portfolioentwicklung





# Top-10 Objekte (1/2)

	München	Mannheim	Berlin	Köln	Karlsruhe
					
<b>Assetklasse</b>	Büro	Einzelhandel	Büro	Büro	Einzelhandel
<b>Akquisitionszeitpunkt</b>	2013	2016	2013	2017	2012
<b>Kaufpreis</b>	40,2 Mio. €	80,0 Mio. €	33,0 Mio. €	49,0 Mio. €	37,0 Mio. €
<b>Verkehrswert<sup>(1)</sup></b>	76,4 Mio. €	79,6 Mio. €	73,4 Mio. €	73,1 Mio. €	55,6 Mio. €
<b>Jährliche Mieterträge</b>	2,8 Mio. €	4,2 Mio. €	2,8 Mio. €	3,1 Mio. €	2,8 Mio. €
<b>Ø Restlaufzeit der Mietverträge<sup>(1)</sup></b>	4,6 Jahre	11,7 Jahre	4,0 Jahre	7,8 Jahre	12,1 Jahre
<b>Hauptmieter</b>	Estée Lauder, Giorgio Armani	Globus	Schneider Electric, BLS Energieplan	Netcologne, Instone Real Estate	Edeka

(1) Stand: 31. März 2023












# Top-10 Objekte (2/2)

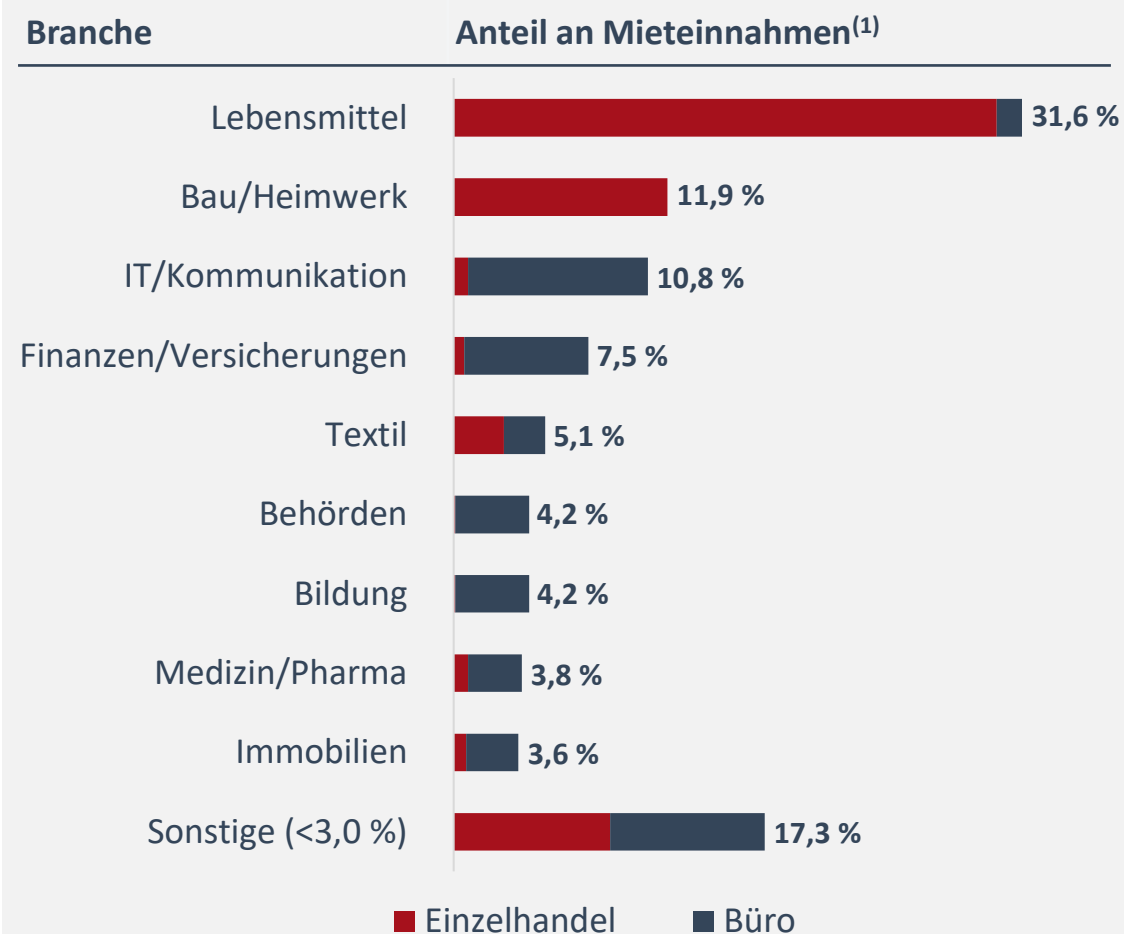
	Hanau	Hallstadt	Aachen	Celle	Erlangen
					
<b>Assetklasse</b>	Einzelhandel	Einzelhandel	Büro	Einzelhandel	Büro
<b>Akquisitionszeitpunkt</b>	2017	2017	2020	2015	2011
<b>Kaufpreis</b>	37,5 Mio. €	40,4 Mio. €	37,4 Mio. €	35,2 Mio. €	27,9 Mio. €
<b>Verkehrswert<sup>(1)</sup></b>	46,3 Mio. €	43,7 Mio. €	41,8 Mio. €	41,2 Mio. €	36,3 Mio. €
<b>Jährliche Mieterträge</b>	2,1 Mio. €	2,6 Mio. €	2,1 Mio. €	2,0 Mio. €	2,3 Mio. €
<b>Ø Restlaufzeit der Mietverträge<sup>(1)</sup></b>	9,3 Jahre	4,2 Jahre	8,6 Jahre	8,9 Jahre	4,6 Jahre
<b>Hauptmieter</b>	Rewe, Aldi	tegut, Müller	AOK, Barmer	Kaufland, Tedox	PS-Pension Solutions, Siemens

(1) Stand: 31. März 2023

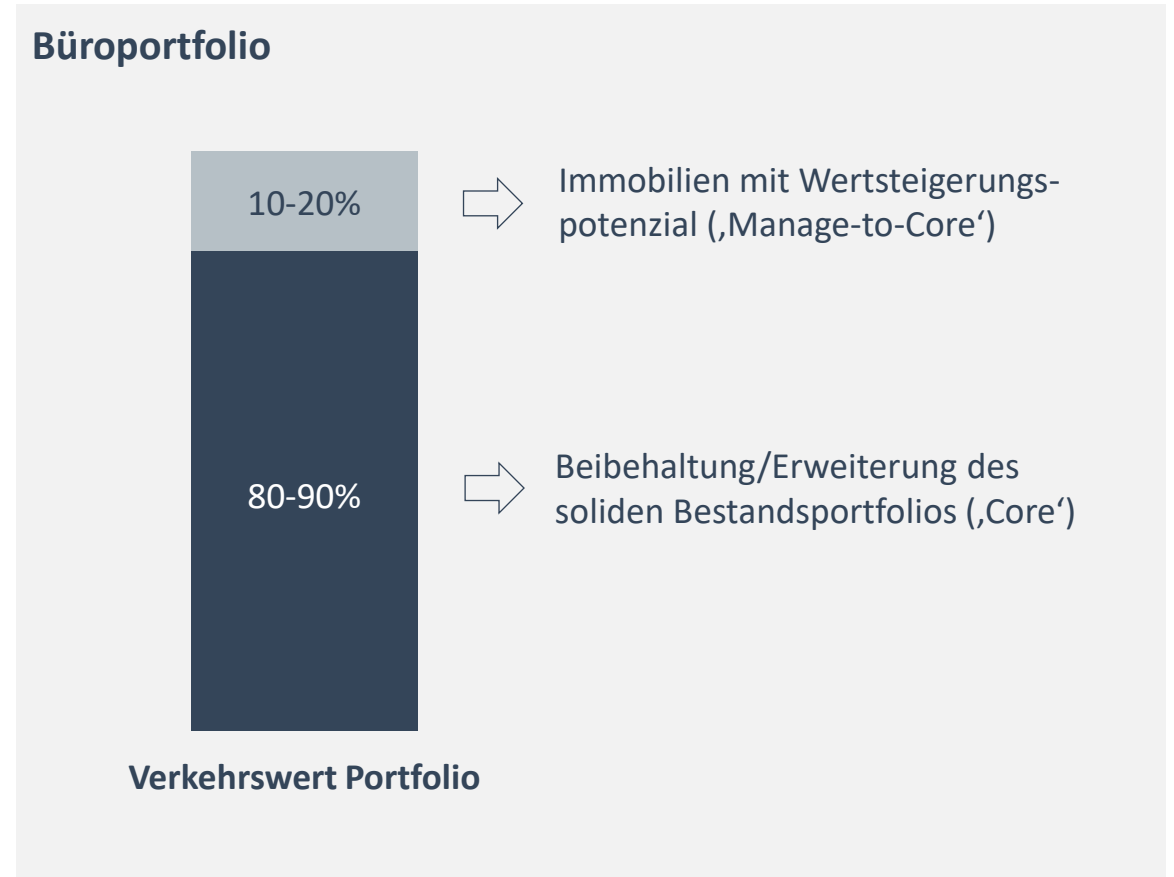
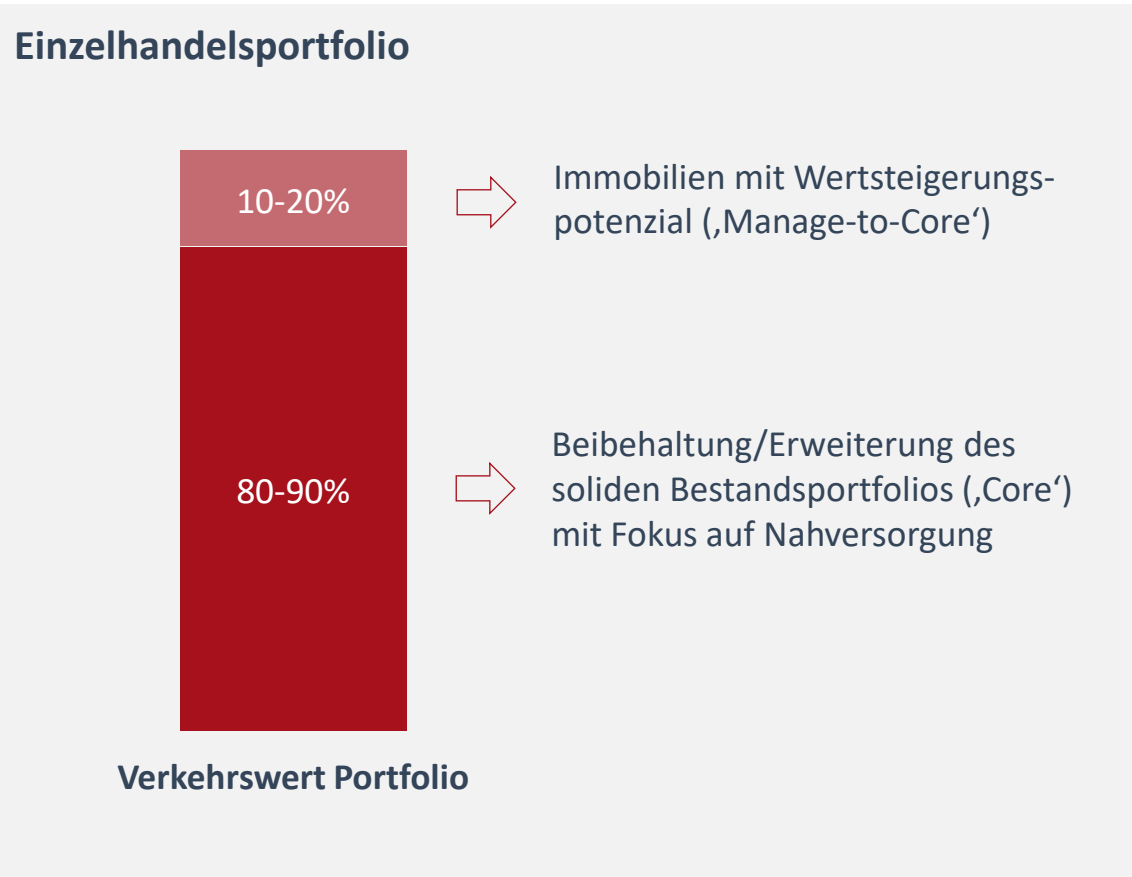
## Top-10 Mieter<sup>(1)</sup> (Stand: 31. März 2023)

1.		Lebensmitteleinzelhandel	11,6 %
2.		Lebensmitteleinzelhandel	7,5 %
3.		Lebensmitteleinzelhandel	7,1 %
4.		Bau / Heimwerk	6,9 %
5.		Lebensmitteleinzelhandel Bau / Heimwerk	4,5 %
6.		Behörden	3,3 %
7.	 <small>Deutschlands größte Krankenkasse</small>	Finanzen / Versicherungen	2,6 %
8.		IT / Kommunikation	2,1 %
9.		Lebensmitteleinzelhandel	1,7 %
10.		Bildung / Behörden	1,5 %

## Mieterträge nach Branchen (Stand: 31. März 2023)



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



- ➔ 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





Freiburg	
Kaufpreis	18,8 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	5,6 % <sup>(1)</sup>
Restlaufzeit Mietverträge	12,0 Jahre <sup>(2)</sup>
Vermietungsquote	100 %

Kempten	
Kaufpreis	29,8 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	5,1 %
Restlaufzeit Mietverträge	11,4 Jahre <sup>(2)</sup>
Vermietungsquote	100 %

(1) Unter Berücksichtigung Erbbauzinsen

(2) Stand bei Vertragsunterzeichnung



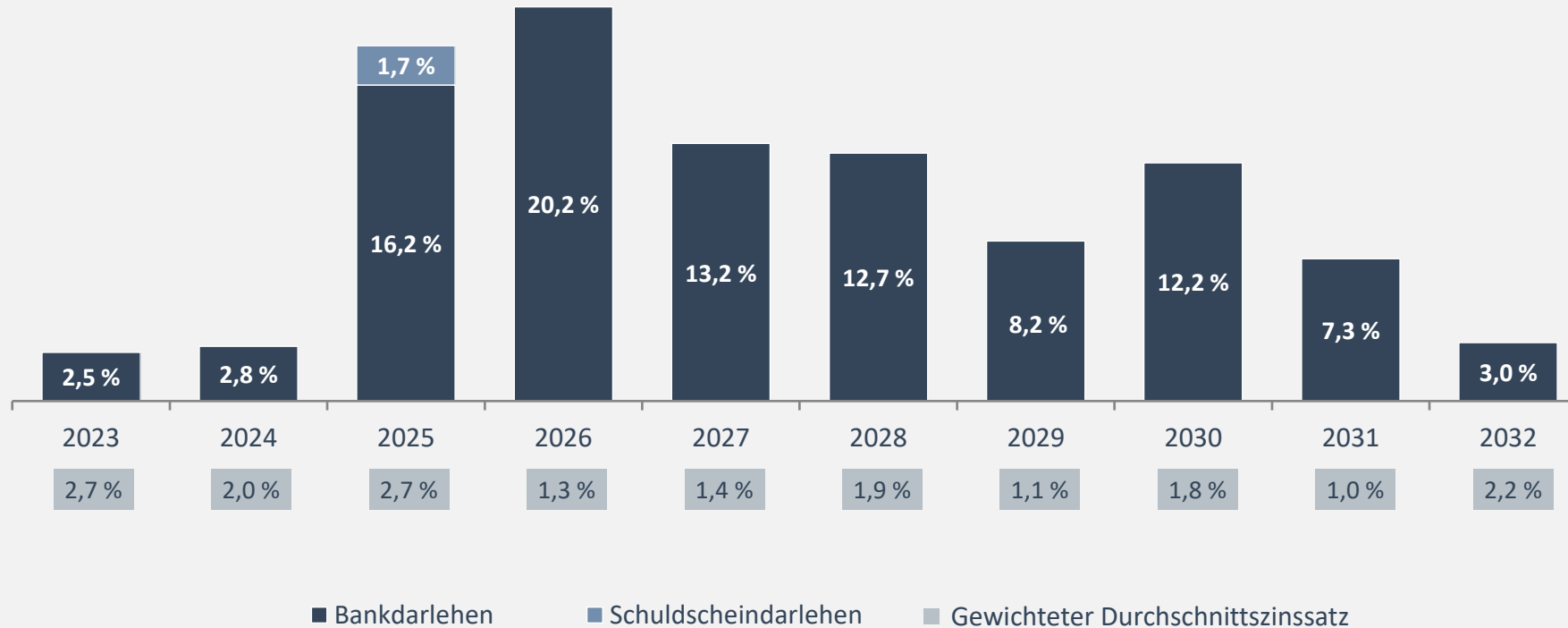
# „Manage-to-Core“-Objekt Mainz



	Ankauf 2021	Anschlussvermietung 2023
Mietfläche	7.748 m <sup>2</sup>	
Nutzungsart	Büro	Unterkunft für geflüchtete Personen
Mietvertragslaufzeit	rd. 3,0 Jahre	rd. 4,8 Jahre
Mieter	Berufsgenossenschaft	Stadt Mainz
Verkehrswert	+21,5 %	



## Auslauf der Finanzverbindlichkeiten (Stand: 31. März 2023)



**60,4 %**  
REIT Eigenkapitalquote

**38,2 %**  
LTV

**9,7x**  
Net debt/EBITDA<sup>(1)</sup>

**4,4x**  
EBITDA/Interest coverage

**715,8 Mio. €**  
Finanzverbindlichkeiten<sup>(2)</sup>

**1,8 %**  
Ø Finanzierungskosten<sup>(2)</sup>

**4,8 Jahre**  
Ø Restlaufzeit<sup>(2)</sup>

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

(2) Stand: 31. März 2023 (inklusive abgeschlossener, noch nicht in Anspruch genommener Darlehen)



# Wesentliche Kennzahlen zum ersten Quartal 2023

**22,2 Mio. €**

Miet- und Pächterlöse

**13,6 Mio. €**

FFO

**0,17 €**

FFO je Aktie

**12,03 €**

NAV je Aktie

**3,3 %**

EPRA Leerstandsquote

**6,5 Jahre**

WALT

**60,4 %**

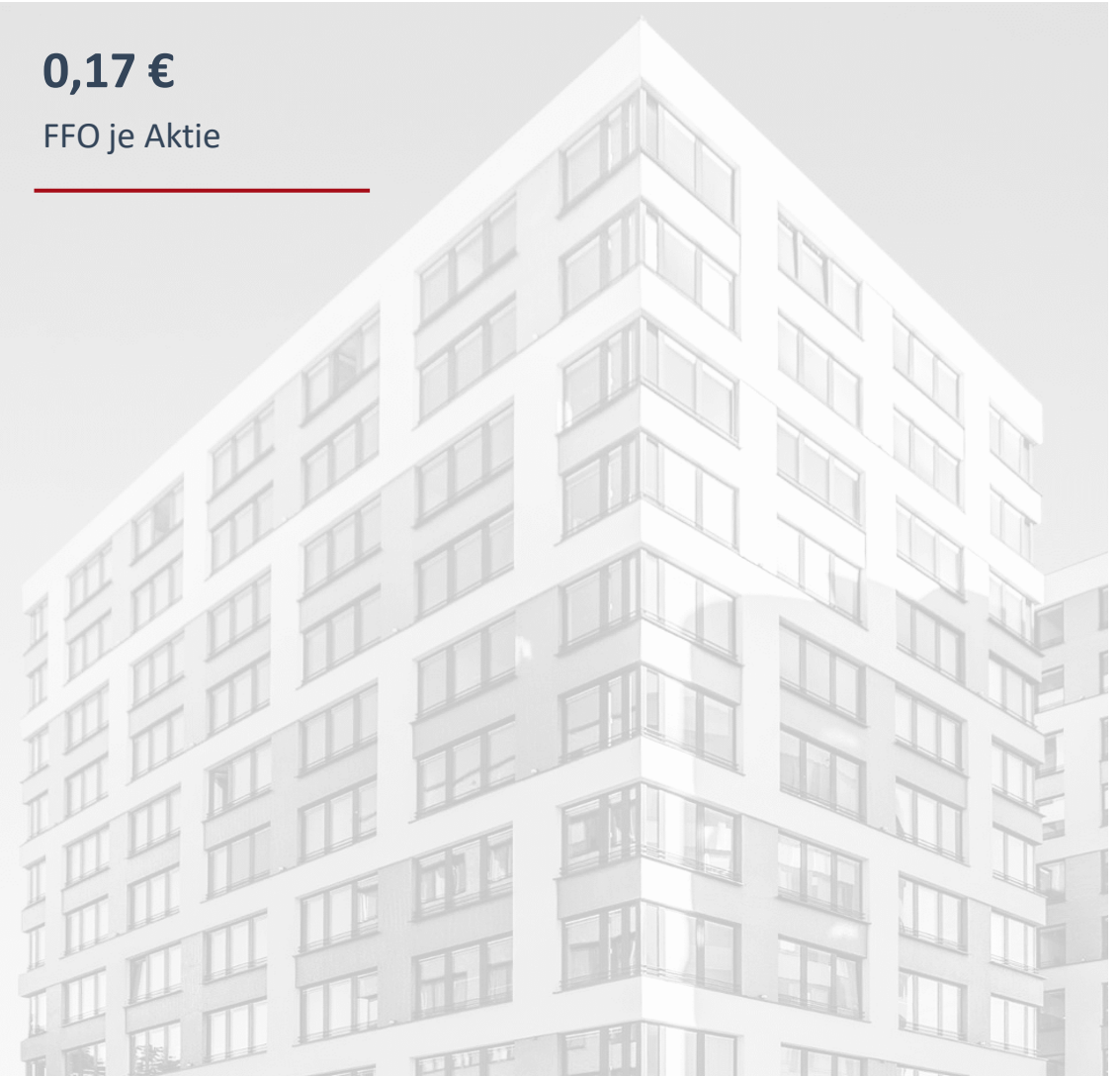
REIT-Eigenkapitalquote

**38,2 %**

LTV

**9,7x**

Net debt / EBITDA<sup>(1)</sup>



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

**88,0 – 89,5 Mio. €**

Miet- und Pächterlöse

---

**50,0 – 52,0 Mio. €**

FFO

---

**Leicht unter Vorjahresniveau**

NAV je Aktie

---





## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Christoph Heitmann**

Head of IR / PR

**E-Mail:** [c.heitmann@hamborner.de](mailto:c.heitmann@hamborner.de)



**HAMBORNER REIT AG**

[www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)

[info@ir.hamborner.de](mailto:info@ir.hamborner.de)

+49 (0)203/54405-32



# Anhang





## ESG

- **E**nvironmental | Umwelt
- **S**ocial | Soziales
- **G**overnance | Verantwortungsvolle Unternehmensführung

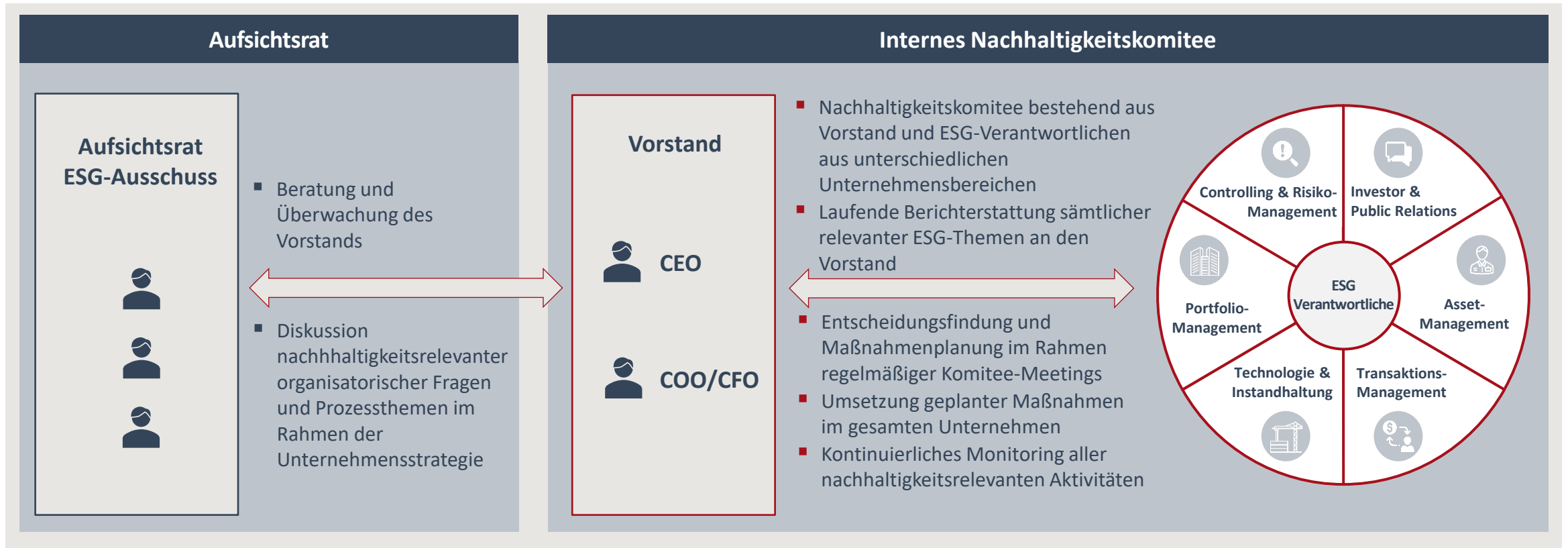
## Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

- Planung und Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten durch **internes Nachhaltigkeitskomitee**
- Fokussierung auf **vier Handlungsfelder**
- **Klare Ziele**
- **Realisierbare Maßnahmen**

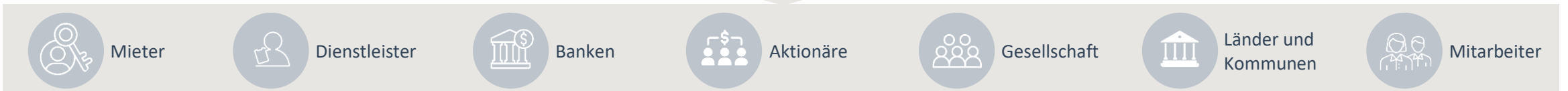
## Wesentliche Handlungsfelder







## Stakeholder Engagement





Handlungsfelder	Fortschritte
 <p>Umweltmanagement &amp; Klimaschutz</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kontinuierliche Optimierung des <b>Datenmanagements</b> und Erweiterung der <b>Datenbasis</b></li> <li>▪ Erstellung einer <b>vollumfänglichen CO<sub>2</sub>-Bilanz</b> für das Gesamtportfolio als Grundlage für Formulierung langfristiger <b>Dekarbonisierungsstrategie</b> bzw. <b>Dekarbonisierungsziele</b></li> </ul>
 <p>Bestandsqualität &amp; Portfoliooptimierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung <b>weiterführender Analysen auf Einzelobjektebene</b> auf Basis der Erkenntnisse aus CO<sub>2</sub>-Bilanzierung</li> <li>▪ Modernisierungs- und <b>Energieeffizienzmaßnahmen</b></li> <li>▪ Kontinuierliche Einführung von <b>Smart Metering</b></li> </ul>
 <p>Mitarbeiterentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erfolgreiche Positionierung als <b>nachhaltiger Arbeitgeber</b></li> <li>▪ Fokus auf <b>Diversität</b> und <b>Gesundheitsmanagement</b></li> <li>▪ Fortführung des <b>Mitarbeiterentwicklungsprogramms</b></li> <li>▪ Positive Entwicklung der <b>sozialen ESG-Kennziffern</b></li> </ul>
 <p>Corporate Governance &amp; Dialog</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablierung eines <b>ESG-Ausschusses im Aufsichtsrat</b> sowie einer <b>Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement</b></li> <li>▪ <b>ESG-Risikomanagement</b> (Klimarisikobewertung)</li> <li>▪ Weitere Erhöhung der <b>Transparenzstandards</b> und separate <b>EPRA-Berichterstattung</b></li> </ul>



	Assetklasse		Gesamtportfolio	Investitionsansatz			
	Einzelhandel	Büro	Aufteilung	Core	%	Manage-to-Core	%
Anzahl Objekte	38	28	66	63	95,5 %	3	4,5 %
Immobilienwert	881,7 Mio. €	727,5 Mio. €	1.609,2 Mio. €	1.537,6 Mio. €	95,5 %	71,6 Mio. €	4,5 %
Vermietbare Fläche	381.729 m <sup>2</sup>	229.609 m <sup>2</sup>	611.339 m <sup>2</sup>	584.139 m <sup>2</sup>	95,5 %	27.199 m <sup>2</sup>	4,5 %
Annualisierte Miete	49,2 Mio. €	37,3 Mio. €	86,5 Mio. €	83,3 Mio. €	96,3 %	3,2 Mio. €	3,7 %
Annualisierte Mietrendite	5,6 %	5,1 %	5,4 %	5,4 %		4,4 %	
EPRA Leerstandsquote	1,3 %	5,7 %	3,3 %	0,9 %		40,9 %	
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	7,5 Jahre	5,2 Jahre	6,5 Jahre	6,6 Jahre		3,2 Jahre	
<b>Like-for-like-Entwicklung 31. März 2023 zu 31. März 2022</b>							
Mieten	+4,4 %-Punkte	+3,3 %-Punkte	+3,9 %-Punkte	+6,0 %-Punkte		-31,4 %-Punkte	
EPRA Leerstandsquote	-0,7 %-Punkte	+3,0 %-Punkte	+1,0 %-Punkte	-0,7 %-Punkte		+27,9 %-Punkte	
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	+0,5 Jahre	0,0 Jahre	+0,3 Jahre	+0,2 Jahre		-0,1 Jahre	

- ➔ Core Portfolio: Anstieg der like-for-like Mieten um 6,0 %, Leerstandsquote mit 0,9 % auf äußerst niedrigem Niveau
- ➔ Deutliche Veränderung der like-for-like Kennzahlen im „Manage-to-Core“ Portfolio durch temporären Leerstand in Mainz

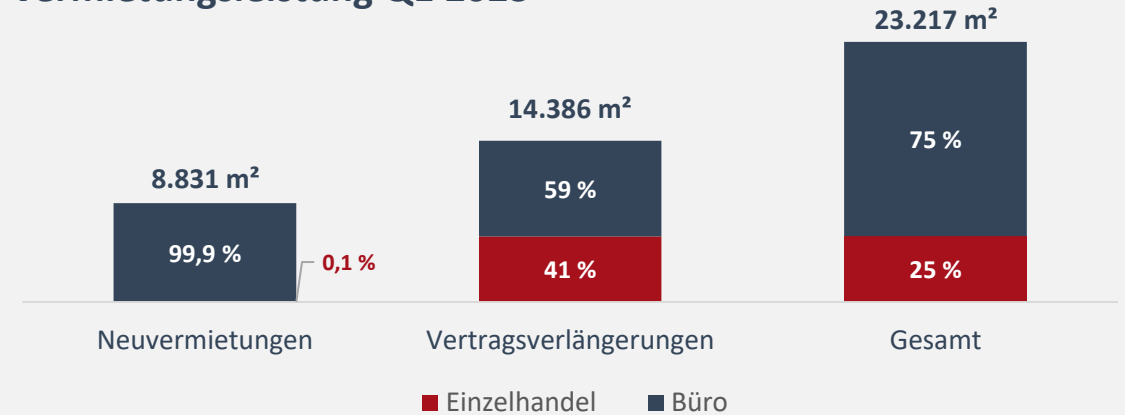


# Mietverträge

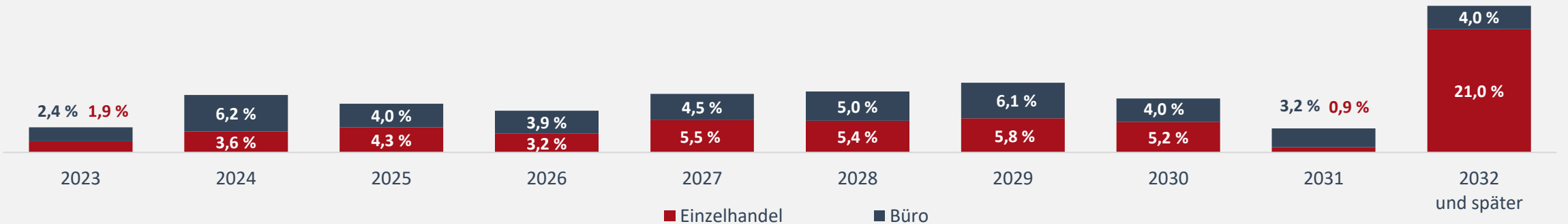
## Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Stand: 31. März 2023)



## Vermietungsleistung Q1 2023



## Anteil auslaufender Mietverträge (Stand: 31. März 2023; in % der Jahresmieteinnahmen)



- ➔ Starke Vermietungsleistung mit einem Volumen von ~23.200 m² und eine hohe Restlaufzeit der Mietverträge von 6,5 Jahren
- ➔ Zahl der auslaufenden Mietverträge ausgewogen im Verlauf der nächsten Jahre

# Funds from Operations (FFO)

In T€	Q1 2023	Q1 2023	Veränderung
<b>1</b> Miet- und Pächterlöse	<b>22.160</b>	20.849	+6,3 %
Erlöse aus Weiterberechnungen	<b>3.694</b>	3.421	+8,0 %
Betriebsaufwand	<b>-5.926</b>	-5.628	+5,3 %
<b>2</b> Instandhaltungsaufwendungen	<b>-1.555</b>	-1.853	-16,1 %
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>18.373</b>	<b>16.789</b>	<b>+9,4 %</b>
Verwaltungsaufwand	<b>-611</b>	-551	+10,9 %
<b>3</b> Personalaufwand	<b>-1.545</b>	-1.392	+11,0 %
<b>4</b> Sonstige betriebliche Erträge	<b>1.133</b>	191	n/a
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>-529</b>	-826	-36,0 %
<b>5</b> Zinserträge	<b>+639</b>	0	n/a
<b>6</b> Zinsaufwendungen	<b>-3.826</b>	-3.166	+20,9 %
<b>FFO</b>	<b>13.634</b>	<b>11.045</b>	<b>+23,4 %</b>
- Capex	<b>-671</b>	-202	n/a
<b>AFFO</b>	<b>12.963</b>	<b>10.843</b>	<b>+19,5 %</b>
<i>FFO je Aktie in €</i>	<i>0,17</i>	<i>0,14</i>	<i>+23,4 %</i>
<i>AFFO je Aktie in €</i>	<i>0,16</i>	<i>0,13</i>	<i>+19,5 %</i>

Kommentare	
<b>1</b>	Positive Entwicklung der Miet- und Pächterlöse infolge von Mietzuwächsen aus Immobilienzugängen sowie inflationsbedingter Indexierungseffekte
<b>2</b>	Laufende Instandhaltungen sowie verschiedene kleinere geplante Maßnahmen
<b>3</b>	Anstieg im Wesentlichen auf Neueinstellungen zurückzuführen
<b>4</b>	Deutlicher Anstieg infolge einer Entschädigungszahlung für vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses im Objekt Mainz (+0,8 Mio. €)
<b>5</b>	Zinserträge aus Tages- und Festgeldanlagen
<b>6</b>	Anstieg aufgrund höherer Aufwendungen für refinanzierte Darlehen im Geschäftsjahr 2022 (+0,4 Mio. €) sowie gestiegener Zinssätze für variabel verzinsliche Schuldscheindarlehen (+0,3 Mio. €)

## Transaktionen seit Strategieanpassung im Juli 2020<sup>(1)</sup>

Portfolio zum 30. Juni 2020		Portfolio zum 31. März 2023	
Anzahl Objekte	83	Anzahl Objekte	66
Verkehrswert	1.631 Mio. €	Verkehrswert	1.608,6 Mio. €
Ø Objektwert	19,9 Mio. €	Ø Objektwert	24,4 Mio. € (+23 %)
Ø Objektalter	26,6 Jahre	Ø Objektalter	18,8 Jahre (-29 %)
<p><b>23</b> Verkäufe</p> <p><b>+3,4 %</b> Ø Prämie zum Verkehrswert</p> <p><b>199,1 Mio. €</b> Verkaufsvolumen</p>		<p><b>6</b> Akquisitionen</p> <p><b>5,6 %</b> Bruttoanfangsrendite</p> <p><b>123,0 Mio. €</b> Ankaufsvolumen</p>	

(1) Kalkulation beinhaltet Neubewertungseffekte

## Umsetzung der angepassten Strategie

- ✓ **23 Objektverkäufe** seit Strategieanpassung im Jahr 2020
- ✓ Verkaufsvolumen in Höhe von insgesamt **199,1 Mio. €** bei **3,4 % Prämie** zum zuletzt festgestellten Verkehrswert
- ✓ Erfolgreiche **Desinvestition** sämtlicher zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehener **innerstädtischer Einzelhandelsimmobilien**
- ✓ Reduzierung des **Ø Objektalters (-29 %)** sowie entsprechender zukünftiger Modernisierungs- / Instandhaltungsrisiken
- ✓ Anstieg des **Ø Verkehrswerts (+23 %)** und Erweiterung der **internen Kapazitäten**
- ✓ Akquisition von **6 qualitativ hochwertigen Immobilien** mit einem Gesamtvolumen von rd. **123 Mio. €** und einer **Bruttoanfangsrendite von 5,6 %**

➔ **Erfolgreicher Abschluss der kurzfristigen strategischen Verkaufsaktivitäten**

**Halbjahresfinanzbericht**

10. August 2023

**Vorläufige Geschäftszahlen für 2023**

8. Februar 2024

**Quartalsmitteilung Q3 2023**

9. November 2023

**Geschäftsbericht 2023**

14. März 2024





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.