

Unternehmenspräsentation

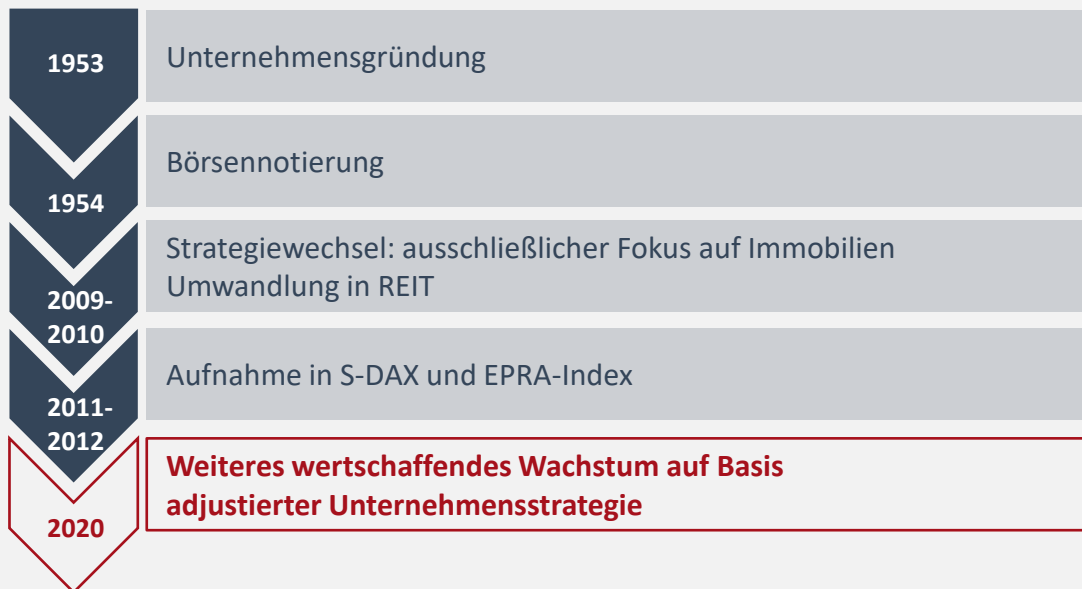
Anlegerforum
Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger, SdK

21. September 2022





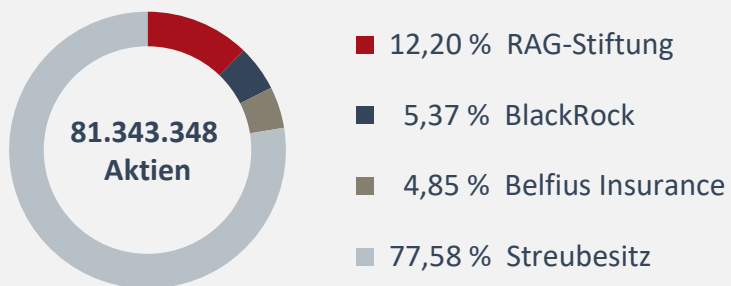
Historie



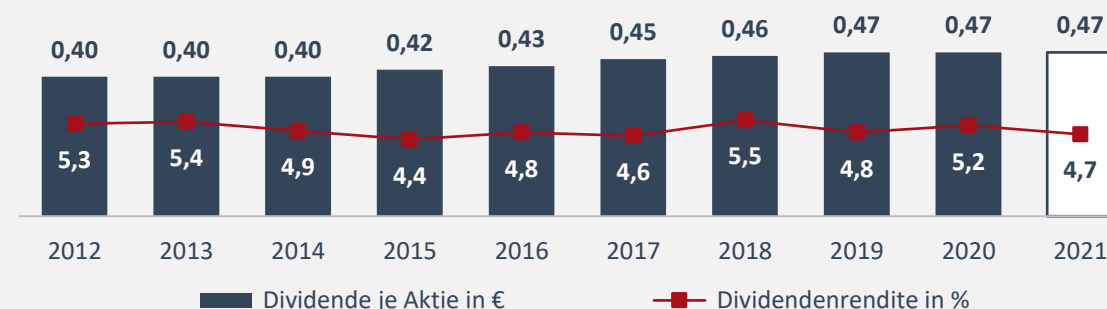
Unternehmensprofil

- 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

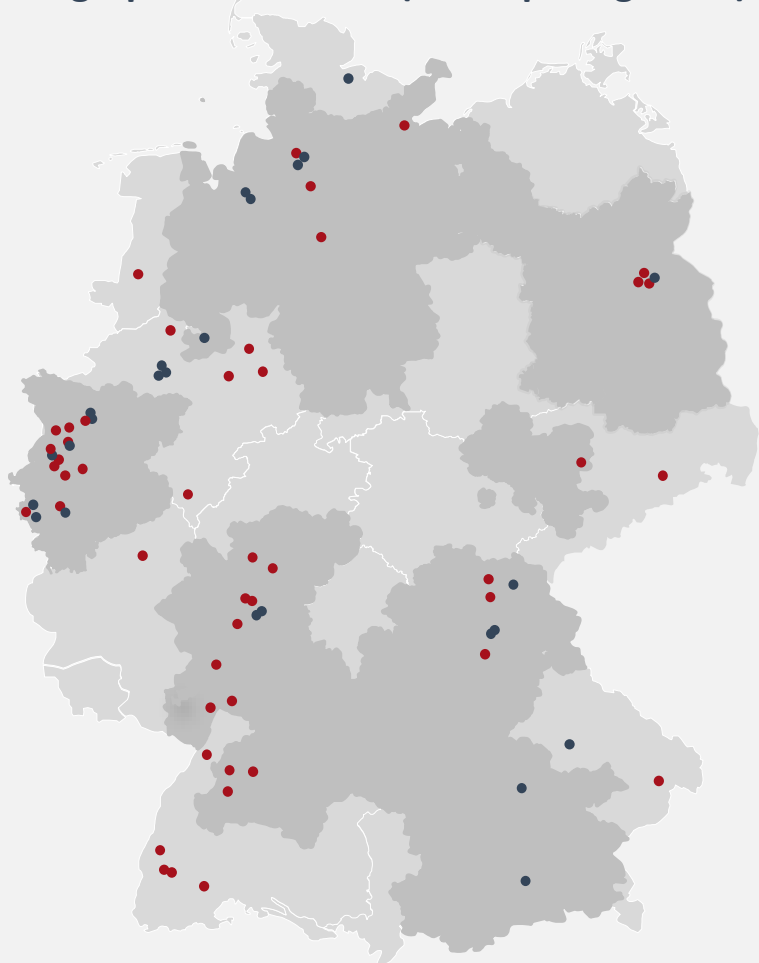
> 45 % Eigenkapitalquote

> 90 % Ausschüttungsquote
(HGB Jahresüberschuss)

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



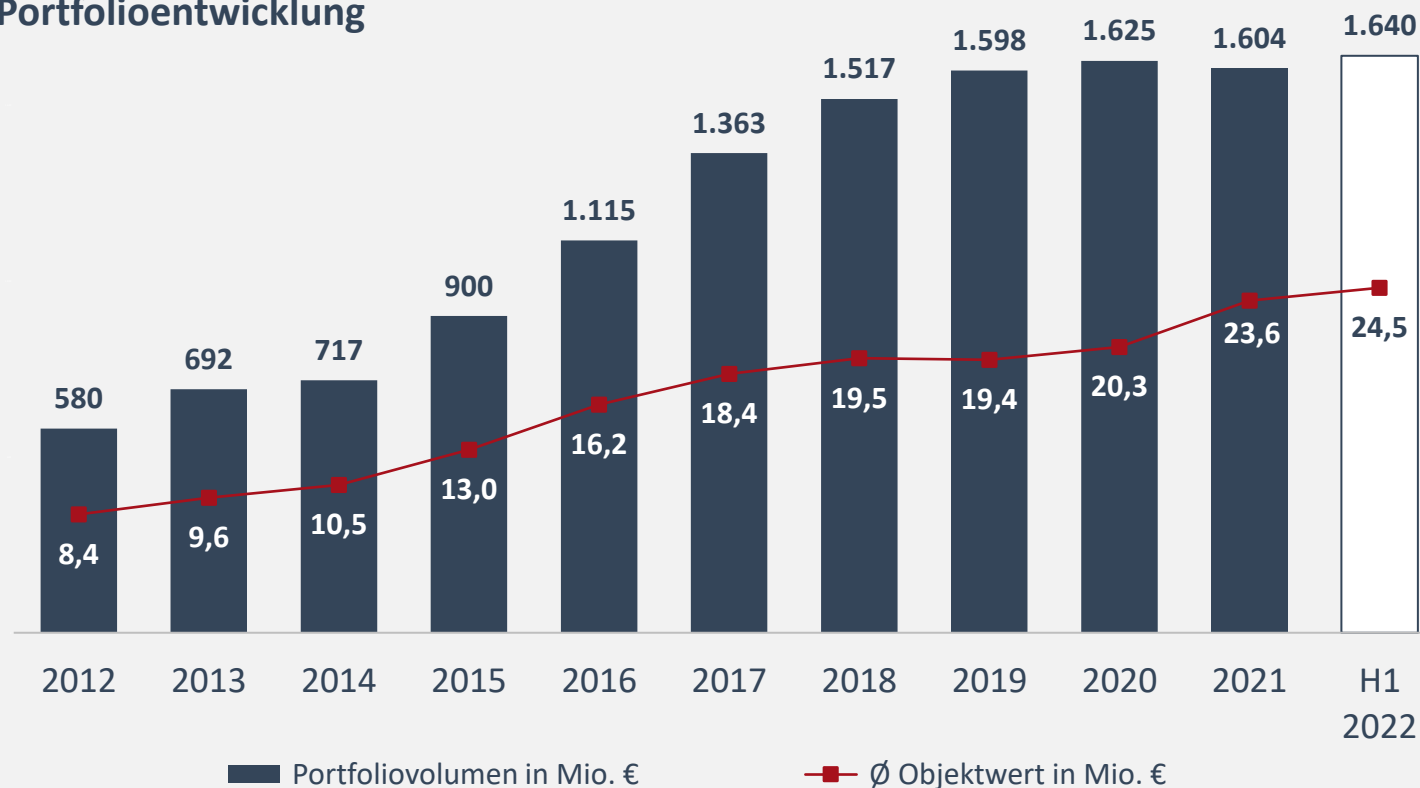
Geographischer Fokus (Metropolregionen)



● Einzelhandel ● Büro ■ Metropolregionen

67 Objekte	54 % / 46 % Einzelhandel / Büro	612.106m² Mietfläche	97,6 % Vermietungsquote	6,6 Jahre Ø Restlaufzeit Mietverträge
----------------------	---	---	-----------------------------------	---

Portfolioentwicklung





Top-10 Objekte (1/2)

	München	Mannheim	Berlin	Köln	Karlsruhe
					
Assetklasse	Büro	Einzelhandel	Büro	Büro	Einzelhandel
Akquisitionszeitpunkt	2013	2016	2013	2017	2012
Kaufpreis	40,2 Mio. €	80,0 Mio. €	33,0 Mio. €	49,0 Mio. €	37,0 Mio. €
Verkehrswert⁽¹⁾	80,1 Mio. €	79,1 Mio. €	77,1 Mio. €	76,9 Mio. €	56,0 Mio. €
Jährliche Mieterträge	2,7 Mio. €	3,9 Mio. €	2,7 Mio. €	3,0 Mio. €	2,8 Mio. €
Ø Restlaufzeit der Mietverträge⁽¹⁾	5,2 Jahre	12,7 Jahre	2,8 Jahre	8,7 Jahre	12,7 Jahre
Hauptmieter	Estée Lauder, Giorgio Armani	Globus	Schneider Electric, BLS Energieplan	Netcologne, Instone Real Estate	Edeka, BrandMaker

(1) Stand: 30. Juni 2022












Top-10 Objekte (2/2)

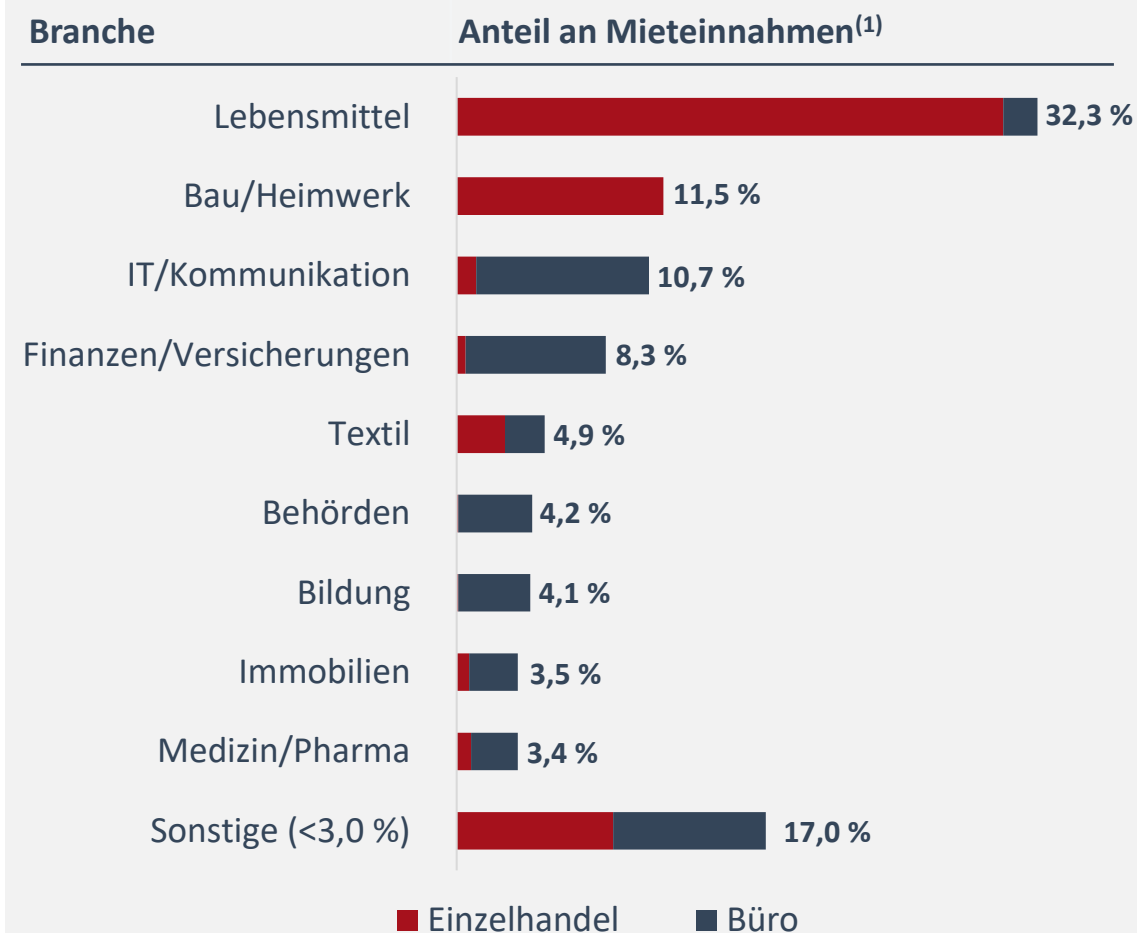
	Hanau	Hallstadt	Aachen	Celle	Erlangen
					
Assetklasse	Einzelhandel	Einzelhandel	Büro	Einzelhandel	Büro
Akquisitionszeitpunkt	2017	2017	2020	2015	2011
Kaufpreis	37,5 Mio. €	40,4 Mio. €	37,4 Mio. €	35,2 Mio. €	27,9 Mio. €
Verkehrswert⁽¹⁾	46,7 Mio. €	43,9 Mio. €	41,6 Mio. €	40,9 Mio. €	38,0 Mio. €
Jährliche Mieterträge	2,1 Mio. €	2,5 Mio. €	2,1 Mio. €	2,0 Mio. €	2,1 Mio. €
Ø Restlaufzeit der Mietverträge⁽¹⁾	10,2 Jahre	4,8 Jahre	9,3 Jahre	9,3 Jahre	2,7 Jahre
Hauptmieter	Rewe, Aldi	tegut, Müller	AOK, Barmer	Kaufland, Tedox	Nutricia

(1) Stand: 30. Juni 2022

Top-10 Mieter⁽¹⁾ (Stand: 30. Juni 2022)

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

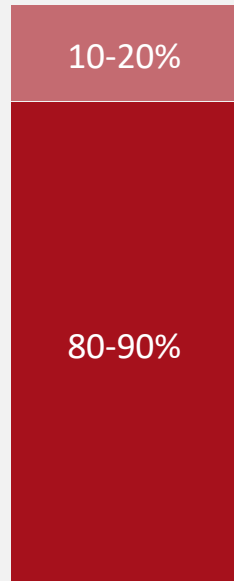
Mieterträge nach Branchen (Stand: 30. Juni 2022)



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



Einzelhandelsportfolio



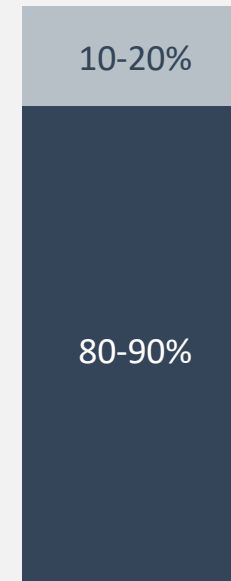
Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial („Manage-to-Core“)



Beibehaltung/Erweiterung des soliden Bestandsportfolios („Core“) mit Fokus auf Nahversorgung

Verkehrswert Portfolio

Büroportfolio



Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial („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

Transaktionen seit Strategieanpassung im Juli 2020⁽¹⁾

Portfolio zum 30. Juni 2020		Portfolio zum 30. Juni 2022	
Anzahl Objekte	83	Anzahl Objekte	67
Verkehrswert	1.631 Mio. €	Verkehrswert	1.640,4 Mio. €
Ø Objektwert	19,9 Mio. €	Ø Objektwert	24,5 Mio. € (+23 %)
Ø Objektalter	26,6 Jahre	Ø Objektalter	18,1 Jahre (-32 %)
23 Verkäufe +3,4 % Ø Prämie zum Verkehrswert 199,1 Mio. € Verkaufsvolumen		6 Akquisitionen 5,6 % Bruttoanfangsrendite 123,0 Mio. € Ankaufsvolumen	

(1) Kalkulation basiert auf unterzeichneten und abgeschlossenen Transaktionen und 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 (-32 %)** 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**



Mainz

Kaufpreis	18,6 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	6,6 %
Restlaufzeit Mietverträge⁽¹⁾	2,2 Jahre
Vermietungsquote	100 %

Stuttgart

Kaufpreis	18,2 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	4,6 %
Restlaufzeit Mietverträge⁽¹⁾	2,1 Jahre
Vermietungsquote	93 %

(1) Stand: 30. Juni 2021



Münster

Kaufpreis	23,9 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	4,4 %
Restlaufzeit Mietverträge⁽¹⁾	8,7 Jahre
Vermietungsquote⁽²⁾	100 %

(1) Stand: 30. Juni 2021

(2) Inkl. Mietgarantien



Freiburg

Kaufpreis	18,8 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	5,6 %
Restlaufzeit Mietverträge ⁽¹⁾	11,0 Jahre
Vermietungsquote	100 %

Kempten

Kaufpreis	29,8 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	5,1 %
Restlaufzeit Mietverträge ⁽¹⁾	10,5 Jahre
Vermietungsquote	100 %

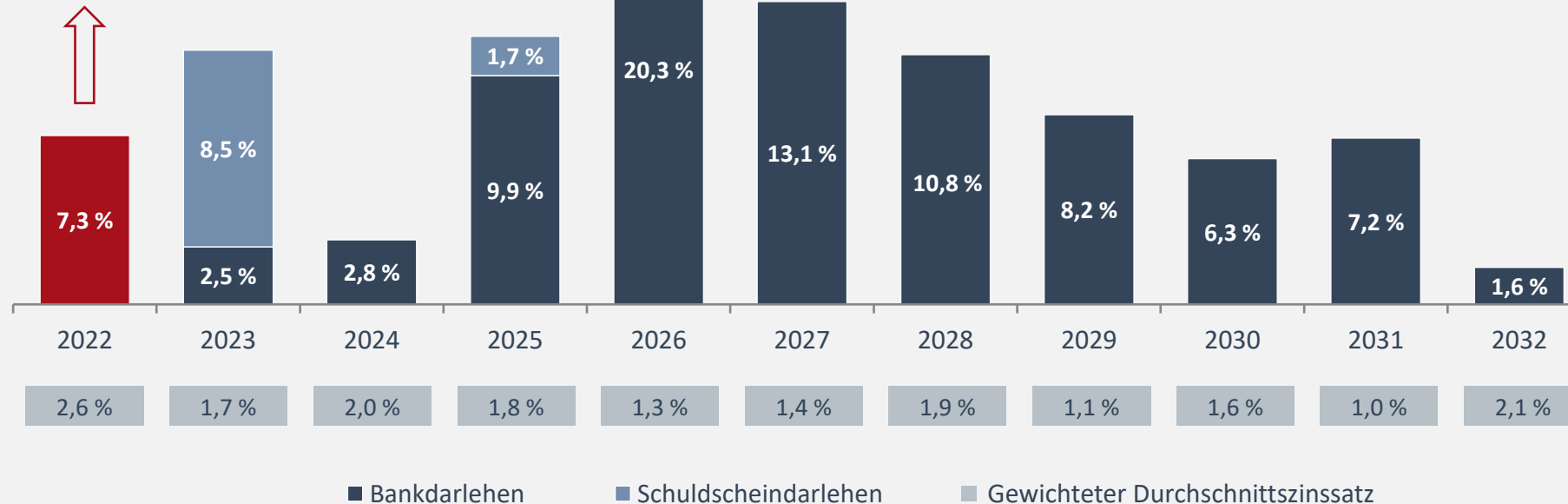
(1) Stand: 30. Juni 2022



Auslauf der Finanzverbindlichkeiten (Stand: 30. Juni 2022)

Refinanzierung 2022 abgeschlossen

Ø Zinssatz: **1,7 %**
Ø Laufzeit: **6,3 Jahre**



58,7 %
REIT Eigenkapitalquote

41,8 %
LTV

9,9x
Net debt / EBITDA⁽¹⁾

4,7x
EBITDA / Interest coverage

737,0 Mio. €
Finanzverbindlichkeiten⁽²⁾

1,6 %
Ø Finanzierungskosten⁽²⁾

4,8 Jahre
Ø Restlaufzeit⁽²⁾

(1) Nettofinanzverbindlichkeiten (Durchschnitt der letzten fünf Quartale) in Relation zum EBITDA bereinigt um Veräußerungsergebnis (letzte zwölf Monate)
(2) Stand: 30. Juni 2022 (inklusive abgeschlossener, noch nicht in Anspruch genommener Darlehen)



41,9 Mio. €

Miet- und Pächterlöse

24,2 Mio. €

FFO

0,30 €

FFO je Aktie

58,7 %

REIT-Eigenkapitalquote

6,6 Jahre

Restlaufzeit Mietverträge

2,4 %

Leerstandsquote

44.054 m²

Vermietungsleistung

11,91 €

NAV je Aktie

Konkretisierung Gesamtjahresprognose 2022

84,0 Mio. € – 85,0 Mio. €

Miet- und Pächterlöse

47,0 Mio. € – 49,0 Mio. €

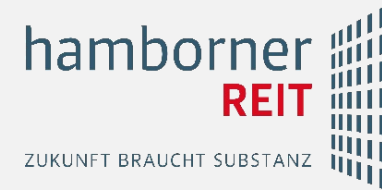
FFO

~Vorjahreswert

NAV je Aktie

Wesentliche Einflussfaktoren

- Positive Auswirkungen durch vertraglich festgelegte Mietanpassungen (Indexvereinbarungen)
- Verzögerte Transaktionsaktivität infolge aktueller Marktentwicklung
- Nachlaufende Effekte im Zusammenhang mit der Umsetzung von Nachnutzungskonzepten an ehemaligen Real-Standorten (negative Auswirkungen auf Like for Like-Mietentwicklung und einmalige Instandhaltungskosten)
- Verzögerung ursprünglich für das Jahr 2021 geplanter Instandhaltungsmaßnahmen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Christoph Heitmann

Head of Investor Relations &
Public Relations



E-Mail: c.heitmann@hamborner.de

Telefon: +49 (0)203/54405-32

HAMBORNER REIT AG

Internet: www.hamborner.de



E-Mail: info@ir.hamborner.de

Telefon: +49 (0)203/54405-32

Anhang





ESG

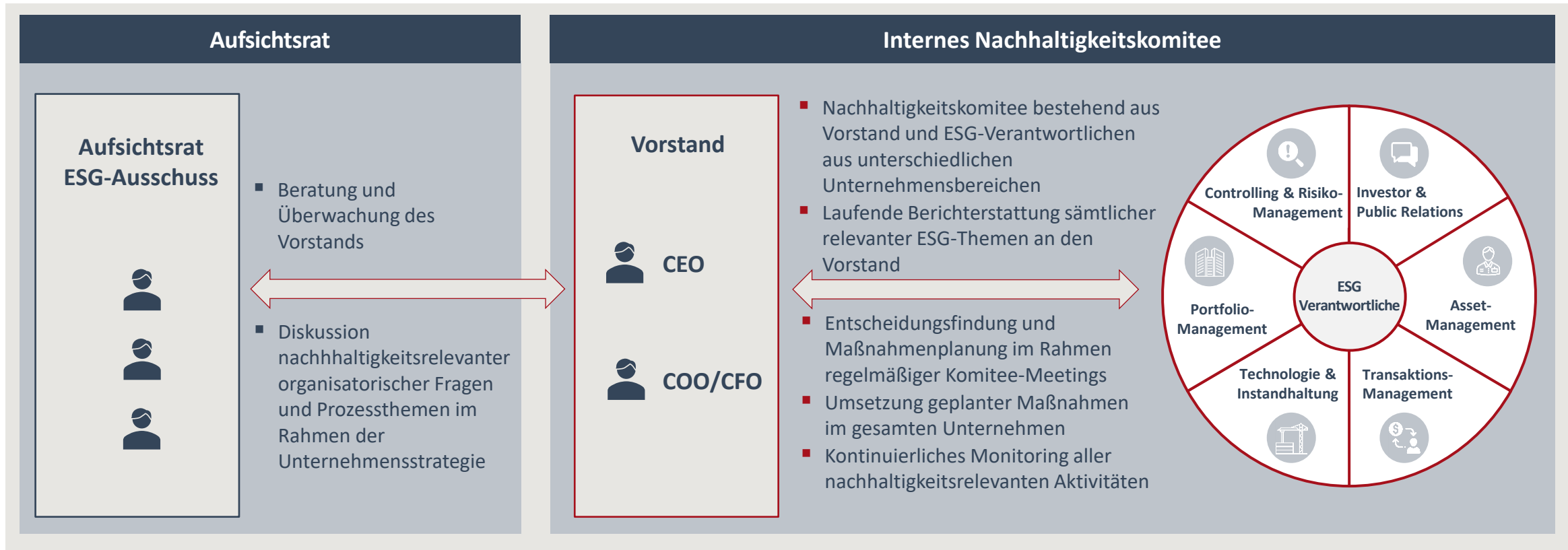
- **E**nvironmental | Umwelt
- **S**ocial | Soziales
- **G**overnance | Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

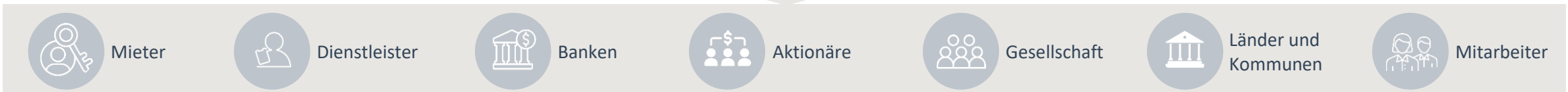
- Planung und Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten durch **internes Nachhaltigkeitskomitee**
- Fokussierung auf **vier Handlungsfelder**
- **Klare Ziele**
- **Realisierbare Maßnahmen**

Wesentliche Handlungsfelder





Stakeholder Engagement



	Assetklasse		Gesamtportfolio	Investitionsansatz			
	Einzelhandel	Büro	◀ Aufteilung ▶	Core	%	Manage-to-Core ⁽¹⁾	%
Anzahl Objekte	39	28	67	64	95,5 %	3	4,5 %
Immobilienwert	891,3 Mio. €	749,0 Mio. €	1.640,4 Mio. €	1.567,5 Mio. €	95,6 %	72,9 Mio. €	4,4 %
Vermietbare Fläche	382.512 m ²	229.594 m ²	612.106 m²	584.960 m ²	95,6 %	27.146 m ²	4,4 %
Annualisierte Miete	47,7 Mio. €	36,9 Mio. €	84,6 Mio. €	80,2 Mio. €	94,8 %	4,4 Mio. €	5,2 %
Annualisierte Mietrendite	5,4 %	4,9 %	5,2 %	5,1 %		6,1 %	
EPRA Leerstandsquote	2,0 %	2,9 %	2,4 %	1,4 %		17,0 %	
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	7,9 Jahre	5,0 Jahre	6,6 Jahre	6,8 Jahre		3,2 Jahre	

(1) Büroobjekte in Mainz und Stuttgart sowie Einzelhandelsobjekt in Lübeck



Portfolioentwicklung – Jahresvergleich / like for like⁽¹⁾

	Assetklasse		Gesamtportfolio	Investmentansatz	
	Einzelhandel	Büro	◀ Aufteilung ▶	Core	Manage-to-Core ⁽²⁾
Mieten	-1,4 %-Punkte	+4,4 %-Punkte	+1,1 %-Punkte	+1,0 %-Punkte	+3,9 %-Punkte
<i>Indexierungseffekte</i>	+3,5 %-Punkte	+3,8 %-Punkte	+3,6 %-Punkte	+3,6 %-Punkte	+3,4 %-Punkte
<i>(Nach-)Vermietungen</i>	-3,4 %-Punkte	+1,2 %-Punkte	-1,4 %-Punkte	-1,5 %-Punkte	+1,8 %-Punkte
<i>Leerstandserhöhung</i>	-1,4 %-Punkte	-0,7 %-Punkte	-1,1 %-Punkte	-1,1 %-Punkte	-1,8 %-Punkte
<i>Staffelmieten</i>	0,0 %-Punkte	+0,1 %-Punkte	0,0 %-Punkte	0,0 %-Punkte	+0,5 %-Punkte
EPRA Leerstandsquote	+0,6 %-Punkte	-0,1 %-Punkte	+0,3 %-Punkte	+0,3 %-Punkte	-0,9 %-Punkte
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	+0,5 Jahre	-0,2 Jahre	+0,2 Jahre	+0,2 Jahre	-0,8 Jahre

(1) 30. Juni 2022 zu 30. Juni 2021; Akquisitionen und Verkäufe in H2 2021 und H1 2022 unberücksichtigt; Rundungsdifferenzen möglich

(2) Büroobjekte in Mainz und Stuttgart sowie Einzelhandelsobjekt in Lübeck

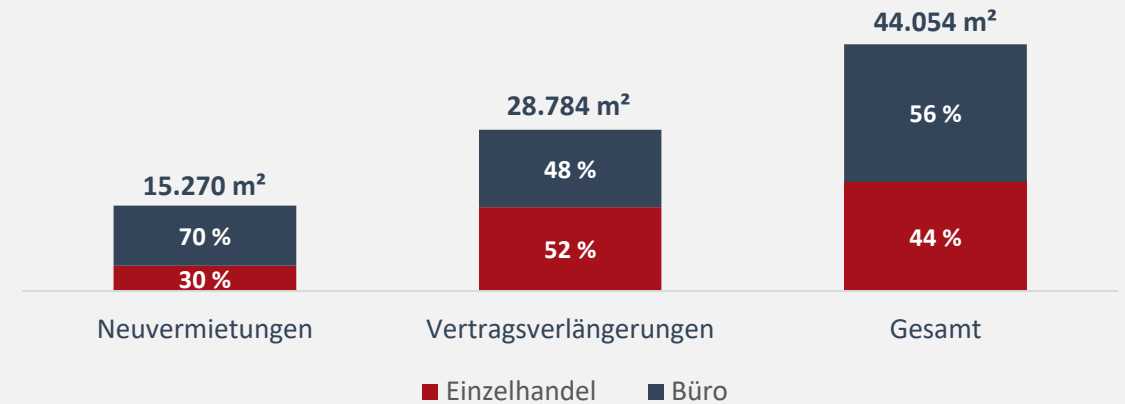
In T€	H1 2022	H1 2021	Veränderung	Kommentare
1 Miet- und Pachterlöse	41.878	42.928	-2,4 %	<p>1 Rückgang der Mieterlöse im Wesentlichen infolge von Objektverkäufen (-3,8 Mio. €). Demgegenüber stehen zusätzliche Mieteinnahmen aufgrund von Objektzugängen (+1,8 Mio. €).</p> <p>2 Höhere Aufwendungen aufgrund kleinerer laufender Instandhaltungen und diverser geplanter Maßnahmen</p> <p>3 Anstieg vorwiegend aufgrund höherer Geldaufbewahrungskosten (+0,1 Mio. €)</p> <p>4 Rückgang auf sonstige betriebliche Einmalerträge innerhalb der Vorjahresperiode zurückzuführen (Zahlungen des Mieters REAL sowie Wertaufholungen)</p> <p>5 Rückläufige Aufwendungen vornehmlich aufgrund geringerer Wertberichtigungen sowie niedrigerer Abschreibungen auf Lieferungen und Leistungen</p> <p>6 Rückgang resultiert aus planmäßigen Darlehensrückzahlungen/-ausläufen und positiven Refinanzierungseffekten</p>
Erlöse aus Weiterberechnungen	7.005	7.183	-2,5 %	
Betriebsaufwand	-9.766	-9.867	-1,0 %	
2 Instandhaltungsaufwendungen	-3.288	-2.208	+48,9 %	
Nettomieteinnahmen	35.829	38.036	-5,8 %	
3 Verwaltungsaufwand	-1.174	-930	+26,2 %	
Personalaufwand	-2.987	-2.653	+12,6 %	
4 Sonstige betriebliche Erträge	409	2.844	-85,6 %	
5 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.411	-1.785	-20,9 %	
6 Zinsaufwendungen	-6.509	-7.139	-8,8 %	
FFO	24.157	28.373	-14,9 %	
- Capex	-246	-1.073	-77,1 %	
AFFO	23.911	27.300	-12,4 %	
FFO je Aktie in €	0,30	0,35	-14,9 %	
AFFO je Aktie in €	0,29	0,34	-12,4 %	



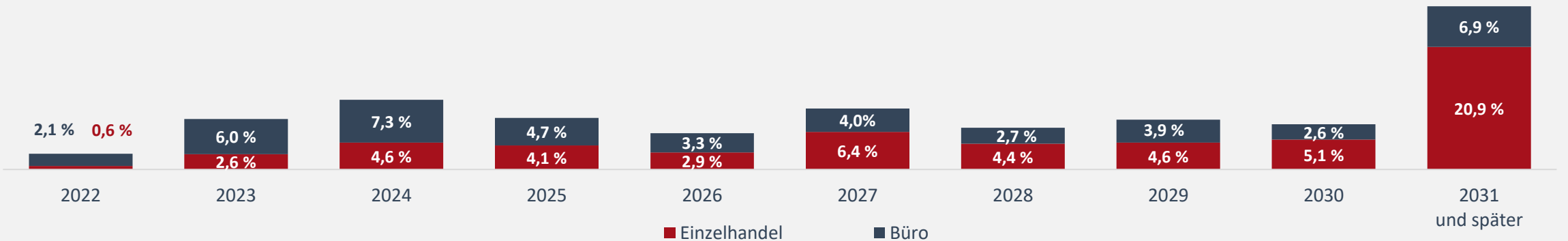
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Stand: 30. Juni 2022)



Vermietungsleistung H1 2022



Anteil auslaufender Mietverträge (Stand: 30. Juni 2022; in % der Jahresmieteinnahmen)



- ➔ Anstieg der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge auf 6,6 Jahre infolge weiterer Vermietungserfolge
- ➔ Geringer verbleibender Anteil auslaufender Mietverträge in 2022

Quartalsmitteilung Q3 2022	10. November 2022
Vorläufige Geschäftszahlen 2022	9. Februar 2023
Geschäftsbericht 2022	16. März 2023
Quartalsmitteilung Q1 2023	25. April 2023
Ordentliche Hauptversammlung 2023	27. April 2023



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.