

Unternehmenspräsentation

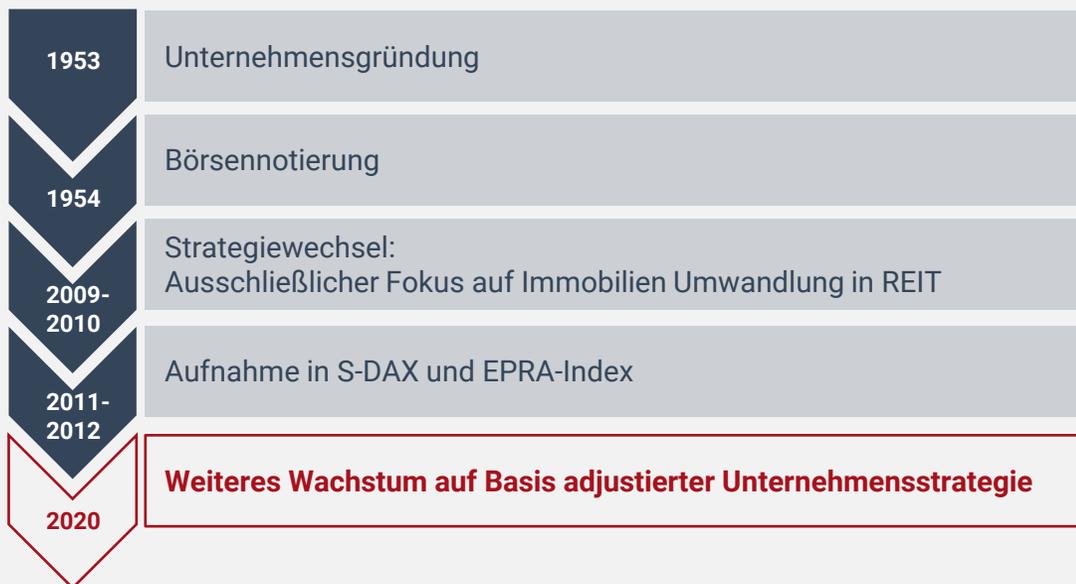
Anlegerforum
Schutzgemeinschaft
der Kapitalanleger - SdK

28. Mai 2024





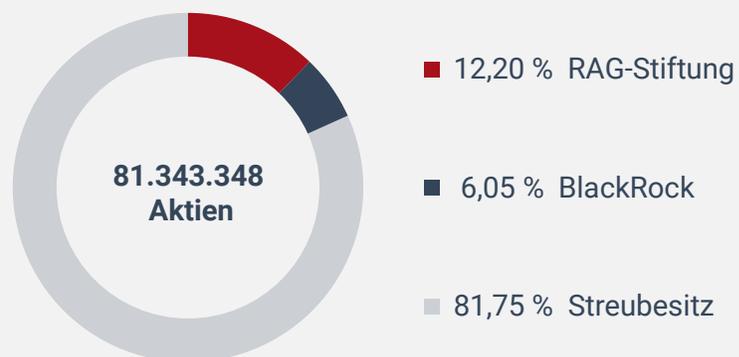
Historie



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

Aktionärsstruktur

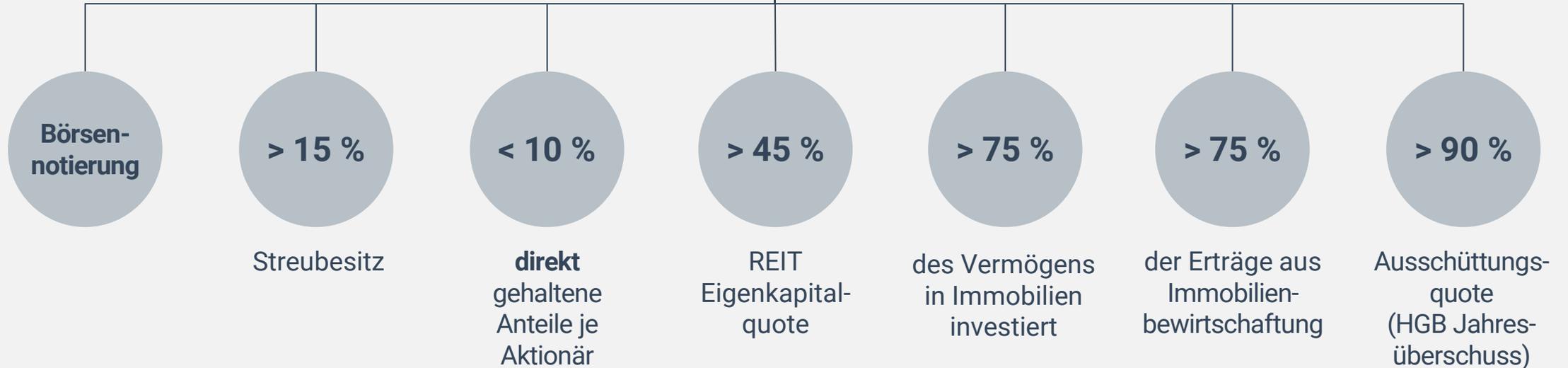


Dividende je Aktie und Dividendenrendite





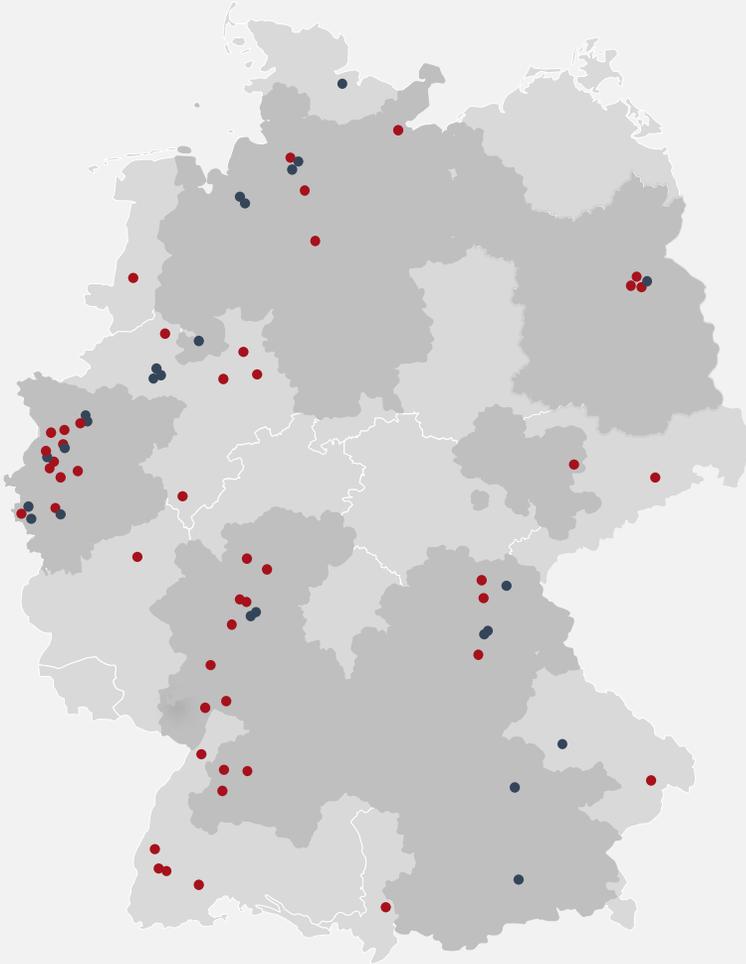
Wesentliche REIT-Kriterien



Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Unternehmensebene



Geographischer Fokus (Metropolregionen)



● Einzelhandel ● Büro ■ Metropolregionen

67

Objekte

56 % / 44 %

Einzelhandel / Büro

622.593 m²

Mietfläche

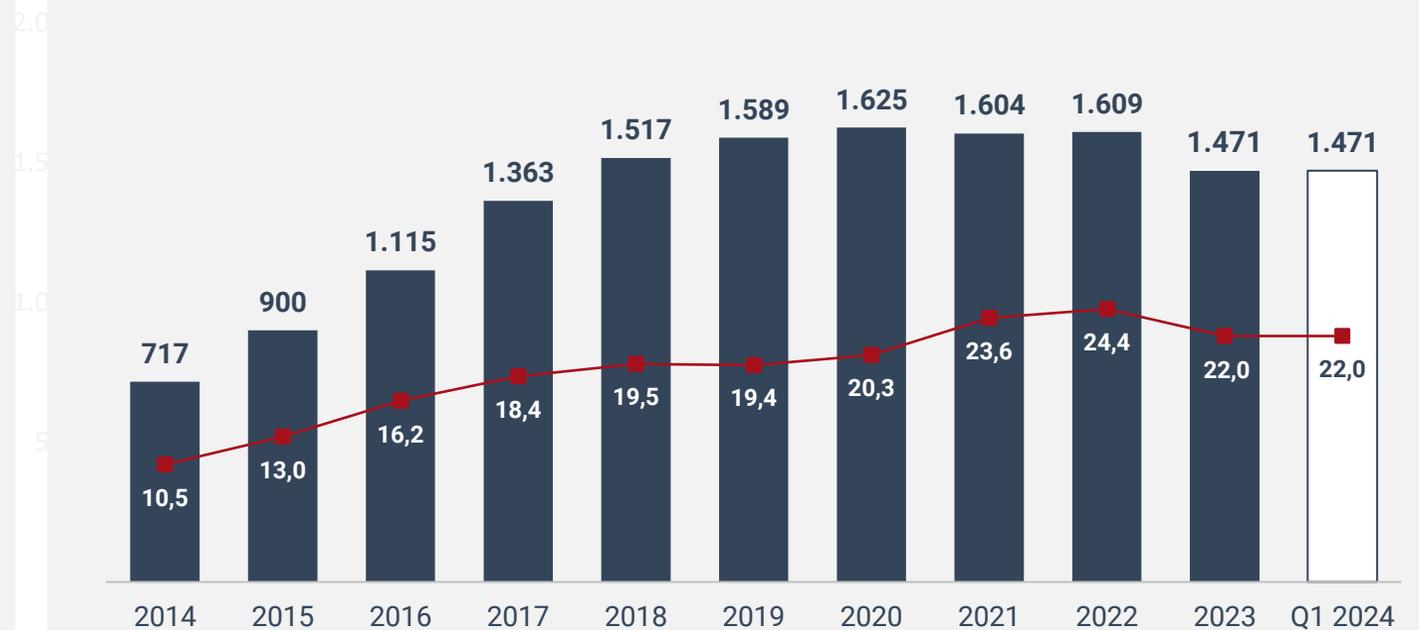
97,0 %

Vermietungsquote

6,3 Jahre

Ø Restlaufzeit
Mietverträge

Portfolioentwicklung



■ Portfoliovolumen in Mio. €

—■ Ø Objektwert in Mio. €



Top-10 Objekte (1/2)

Mannheim



München



Köln



Berlin



Karlsruhe



| Assetklasse | Einzelhandel | Büro | Büro | Büro | Einzelhandel |
|--|--------------|---------------------------------|------------------------------------|--|--------------|
| Akquisitionszeitpunkt | 2016 | 2013 | 2017 | 2013 | 2012 |
| Kaufpreis | 80,0 Mio. € | 40,2 Mio. € | 49,0 Mio. € | 33,0 Mio. € | 37,0 Mio. € |
| Verkehrswert ¹ | 76,0 Mio. € | 63,0 Mio. € | 59,3 Mio. € | 59,1 Mio. € | 52,8 Mio. € |
| Jährliche Mieterträge | 4,0 Mio. € | 2,9 Mio. € | 2,9 Mio. € | 2,8 Mio. € | 2,9 Mio. € |
| Ø Restlaufzeit der Mietverträge ¹ | 11,3 Jahre | 4,2 Jahre | 7,8 Jahre | 3,7 Jahre | 11,7 Jahre |
| Hauptmieter | Globus | Estée Lauder, Giorgio Armani | Netcologne, Instone Real Estate | Schneider Electric, BLS Energieplan | Edeka |

¹ Stand: 31. März 2024



Top-10 Objekte (2/2)

Hanau



Celle



Hallstadt



Aachen



Tübingen



| Assetklasse | Einzelhandel | Einzelhandel | Einzelhandel | Büro | Einzelhandel |
|--|--------------|-----------------|---------------|-------------|----------------|
| Akquisitionszeitpunkt | 2017 | 2015 | 2017 | 2020 | 2012 |
| Kaufpreis | 37,5 Mio. € | 35,2 Mio. € | 40,4 Mio. € | 37,4 Mio. € | 22,2 Mio. € |
| Verkehrswert ¹ | 44,6 Mio. € | 40,1 Mio. € | 39,4 Mio. € | 39,3 Mio. € | 33,6 Mio. € |
| Jährliche Mieterträge | 2,3 Mio. € | 2,0 Mio. € | 2,6 Mio. € | 2,3 Mio. € | 1,8 Mio. € |
| Ø Restlaufzeit der Mietverträge ¹ | 8,5 Jahre | 8,4 Jahre | 3,5 Jahre | 7,6 Jahre | 5,8 Jahre |
| Hauptmieter | Rewe, Aldi | Kaufland, Tedox | tegut, Müller | AOK, Barmer | NK Großflächen |

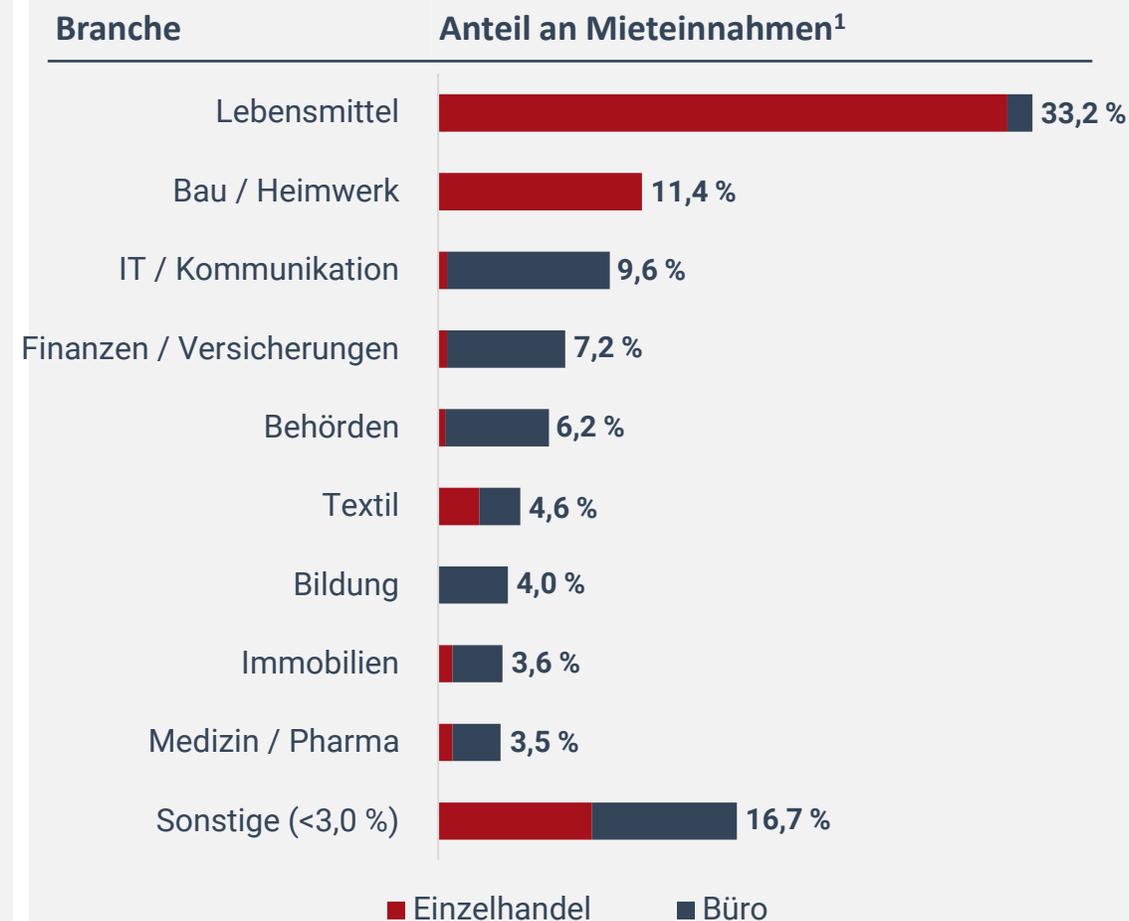
¹ Stand: 31. März 2024

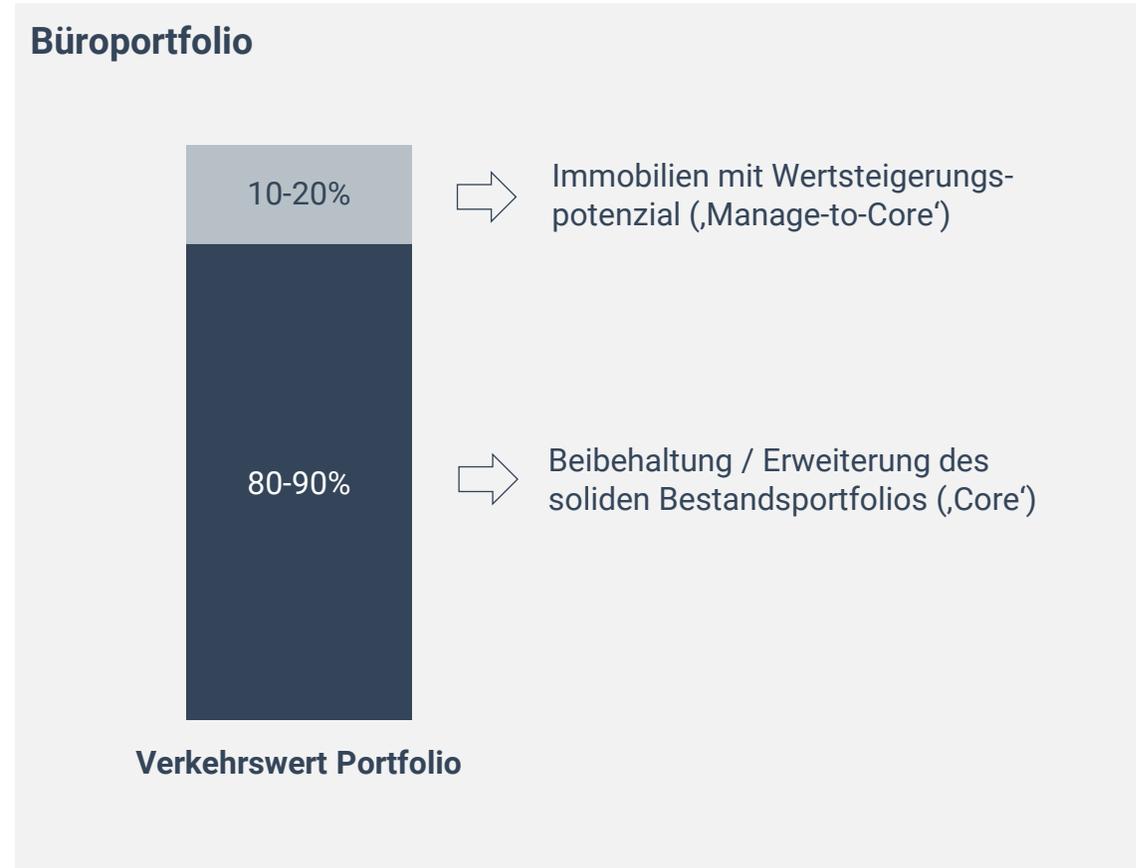
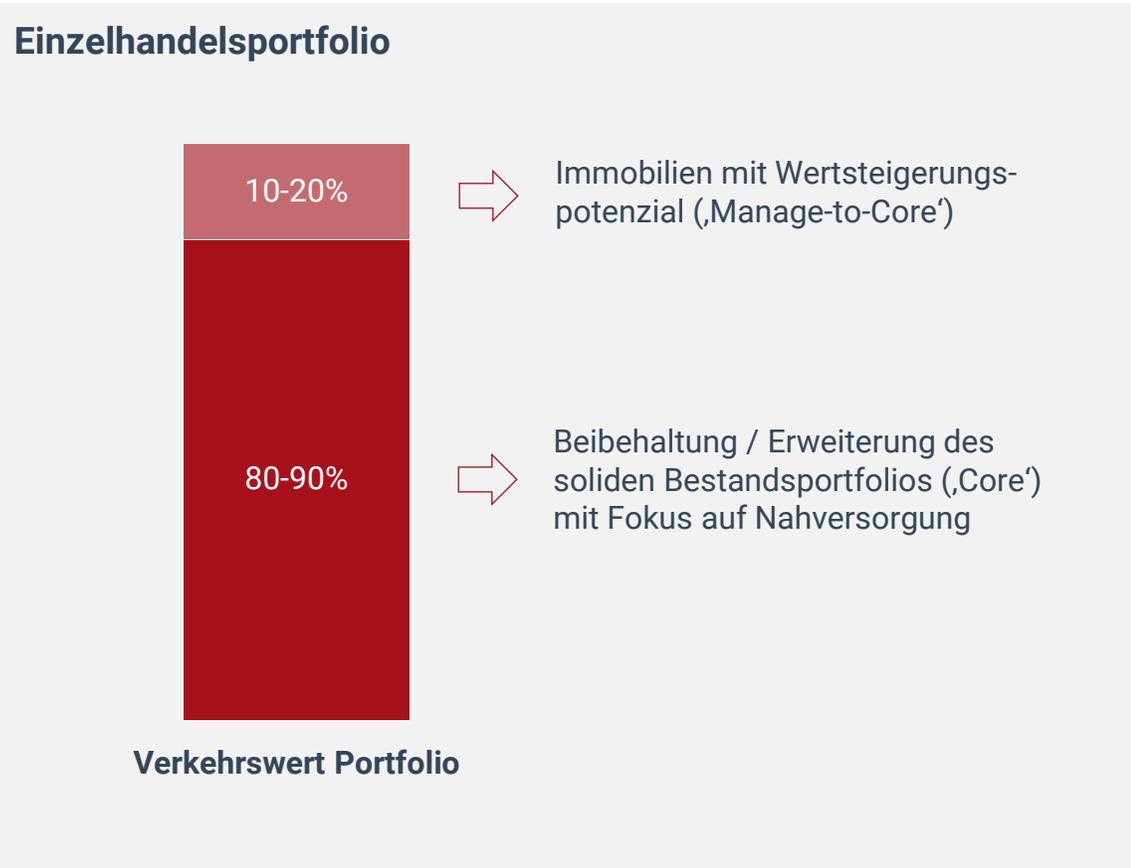
Top-10 Mieter¹ (Stand: 31. März 2024)

| | | | |
|-----|--|--|-------|
| 1. |  | Lebensmitteleinzelhandel | 13.4% |
| 2. |  | Lebensmitteleinzelhandel | 7.2% |
| 3. |  | Lebensmitteleinzelhandel | 7.0% |
| 4. |  | Bau / Heimwerk | 6.7% |
| 5. |  | Lebensmitteleinzelhandel / Bau / Heimwerk | 4.4% |
| 6. |  | Behörden | 3.2% |
| 7. |  <small>Deutschlands größte Krankenkasse</small> | Finanzen / Versicherungen | 2.7% |
| 8. |  | IT / Kommunikation | 2.1% |
| 9. |  | Lebensmitteleinzelhandel | 2.0% |
| 10. |  Landeshauptstadt Mainz | Behörden | 1.9% |

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

Mieterträge nach Branchen (Stand: 31. März 2024)





- ➔ **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 2020¹

| Portfolio zum 30. Juni 2020 | | Portfolio zum 31. März 2024 | |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|---------------------|
| Anzahl Objekte | 83 | Anzahl Objekte | 67 |
| Verkehrswert | 1.631 Mio. € | Verkehrswert | 1.471 Mio. € |
| Ø Objektwert | 19,9 Mio. € | Ø Objektwert | 22,0 Mio. € (+11 %) |
| Ø Objektalter | 26,6 Jahre | Ø Objektalter | 18,8 Jahre (-29 %) |

| | |
|--|---------------------------------------|
| 24 Verkäufe | 8 Akquisitionen |
| +3,7 % Ø Prämie zum Verkehrswert | 5,7 % Bruttoanfangsrendite |
| 200,6 Mio. € Verkaufsvolumen | 146,7 Mio. € Ankaufsvolumen |

¹ Auf der Grundlage unterzeichneter und abgeschlossener Transaktionen/ beinhaltet Neubewertungseffekte

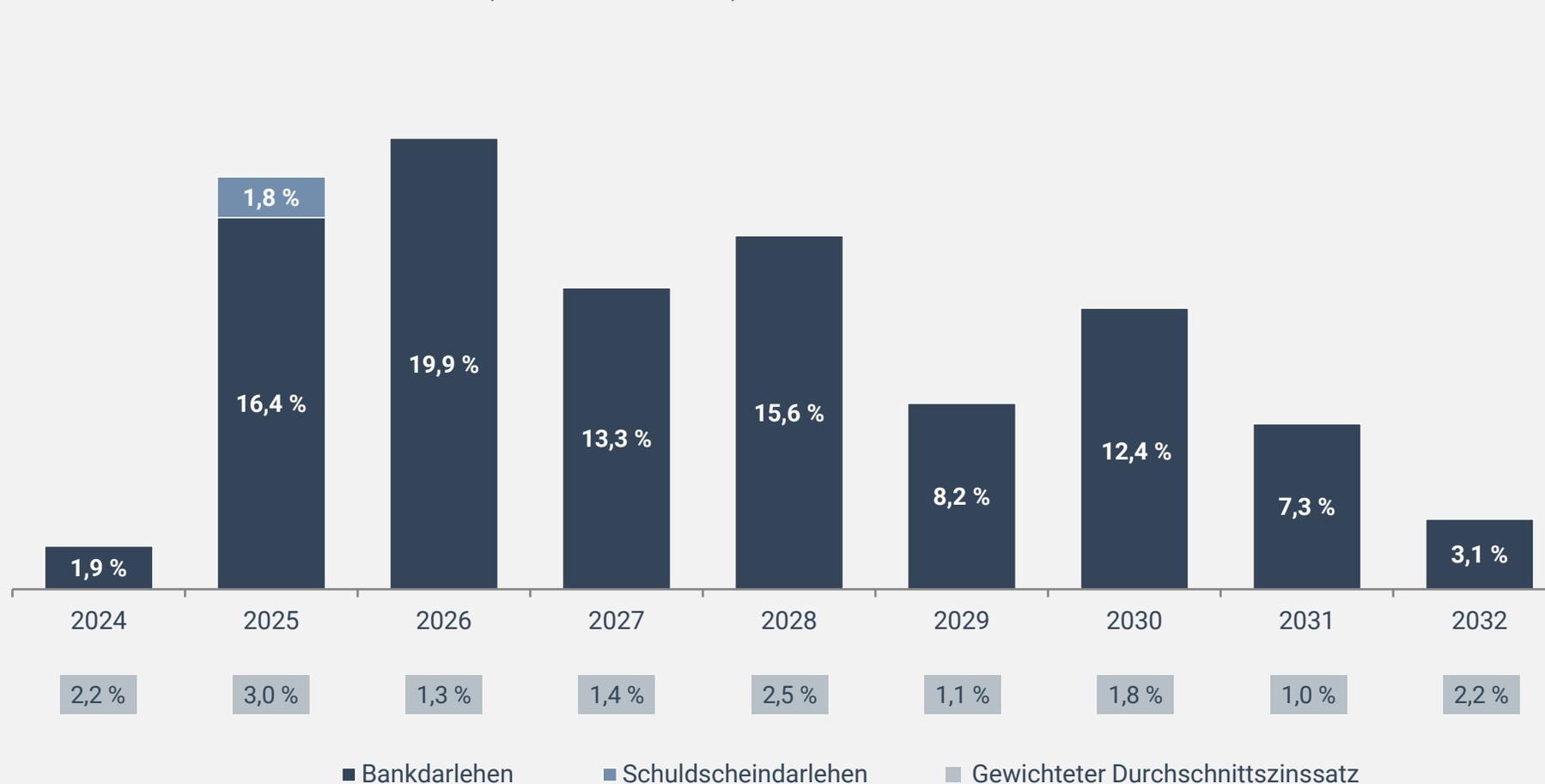
Umsetzung der angepassten Strategie

- ✓ **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 (-29 %)** sowie entsprechender zukünftiger Modernisierungs- / Instandhaltungsrisiken
- ✓ Anstieg des **Ø Verkehrswerts (+11 %)** 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**



Auslauf der Finanzverbindlichkeiten (Stand: 31. März 2024)



56,1 %
REIT Eigenkapitalquote

42,6 %
LTV

9,4x
Net debt / EBITDA¹

5,7x
EBITDA / Interest coverage

697,7 Mio. €
Finanzverbindlichkeiten

1,9 %
Ø Finanzierungskosten

4,0 Jahre
Ø Restlaufzeit

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



Geschäftsentwicklung 2023 und Ausblick

| Umsatz- und Ertragsentwicklung 2023 | Dividende 2023 | Wesentliche Kennzahlen Q1 2024 | Prognose 2024 |
|--|--|--|---|
| 91,1 Mio. € (+4,6 %) Miet- und Pächterlöse | 0,48 € je Aktie Dividende | 23,4 Mio. € (+3,1 %) Miet- und Pächterlöse | 91,0 Mio. € – 92,5 Mio. € Miet- und Pächterlöse |
| 54,7 Mio. € (+7,2 %) Funds from Operations (FFO) | ~72 % FFO-Ausschüttungsquote | 14,0 Mio. € (+2,6 %) Funds from Operations (FFO) | 49,0 Mio. € – 50,5 Mio. € Funds from Operations (FFO) |
| 0,67 € (+7,2 %) FFO je Aktie | ~7,3 % Dividendenrendite | | |



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Christoph Heitmann

Head of Investor Relations, Financing
& Corporate Communications

E-Mail: c.heitmann@hamborner.de



HAMBORNER REIT AG

www.hamborner.de

info@ir.hamborner.de

+49 (0)203 / 54405-32



Anhang / Back-up



Nachhaltiges Gebäude
DGNB Zertifikat in Platin



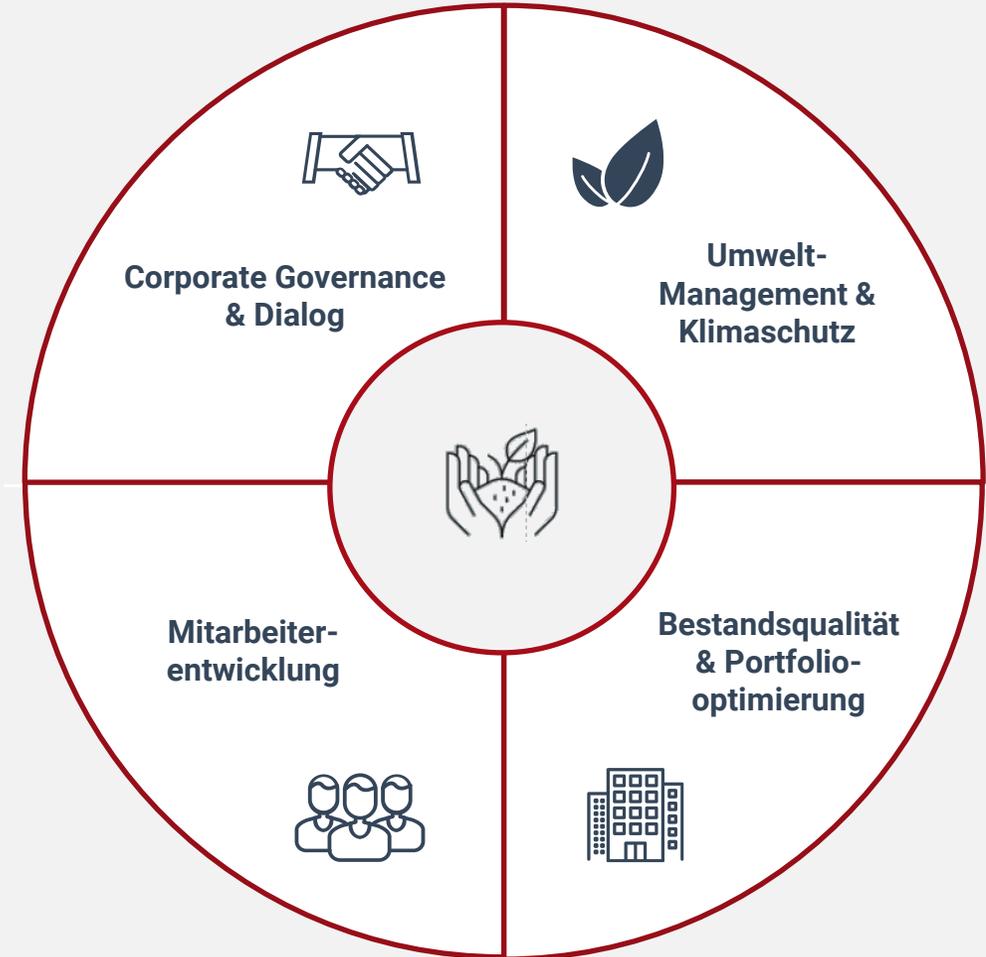
Büroobjekt Neu-Isenburg

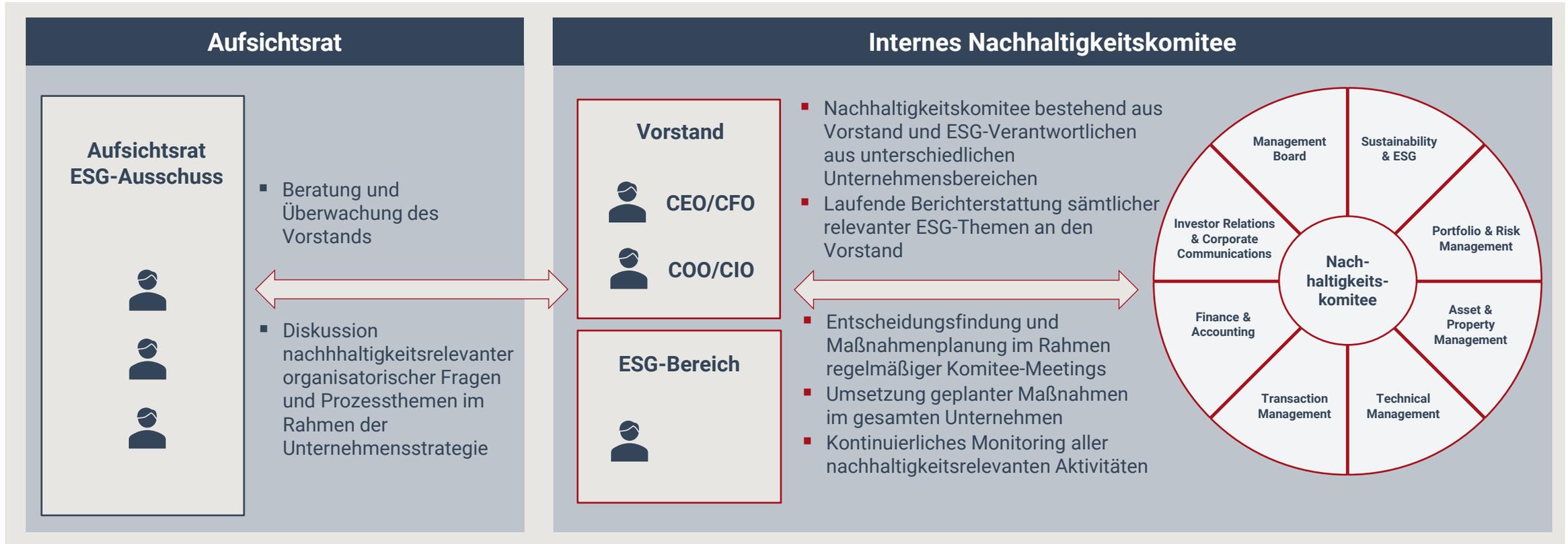


Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

- Planung und Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten durch **internes Nachhaltigkeitskomitee**
- Enge Zusammenarbeit mit **ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats**
- **Vier Handlungsfelder**
- **Klare und realisierbare Ziele** in Bereichen E/S/G
- Fokus auf **geschäftsrelevante Themen** sowie **effektive Maßnahmen**

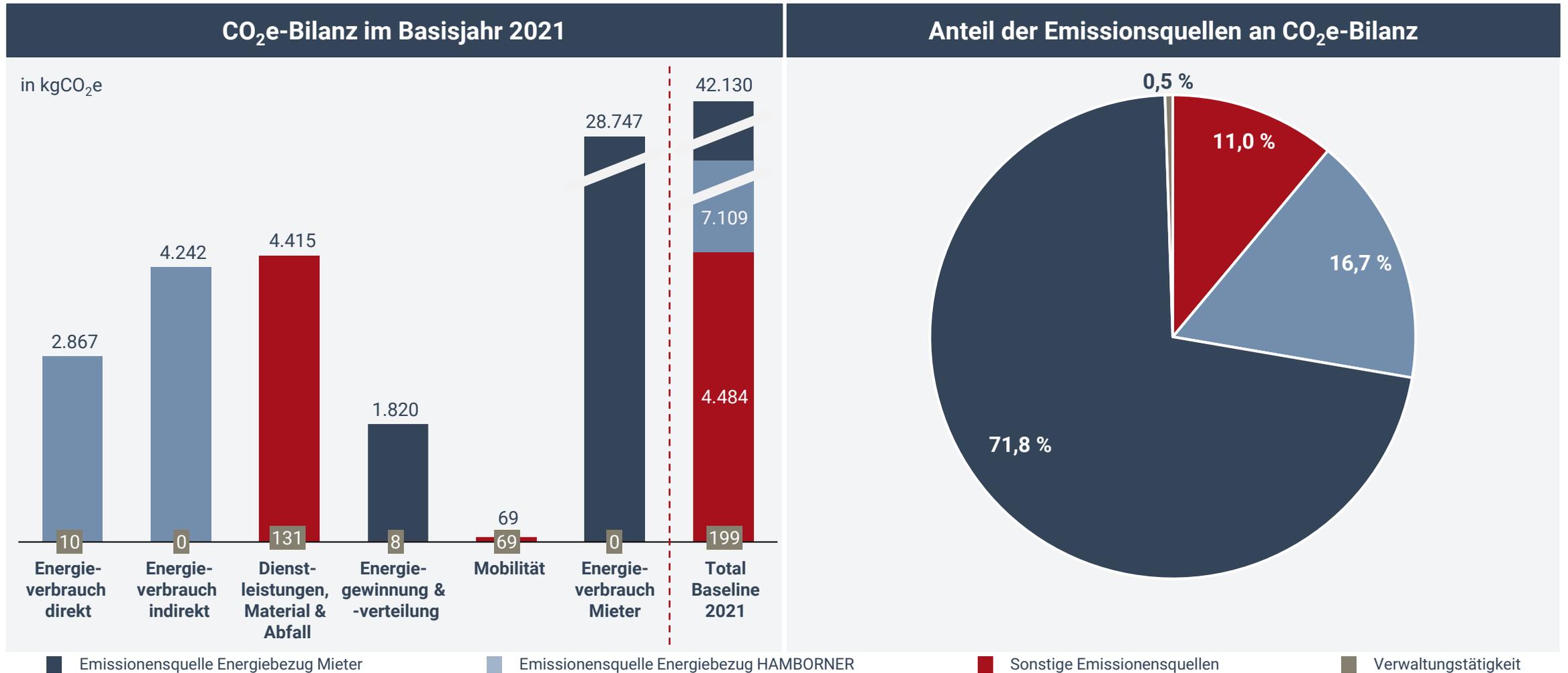
Wesentliche Handlungsfelder





Stakeholder Engagement



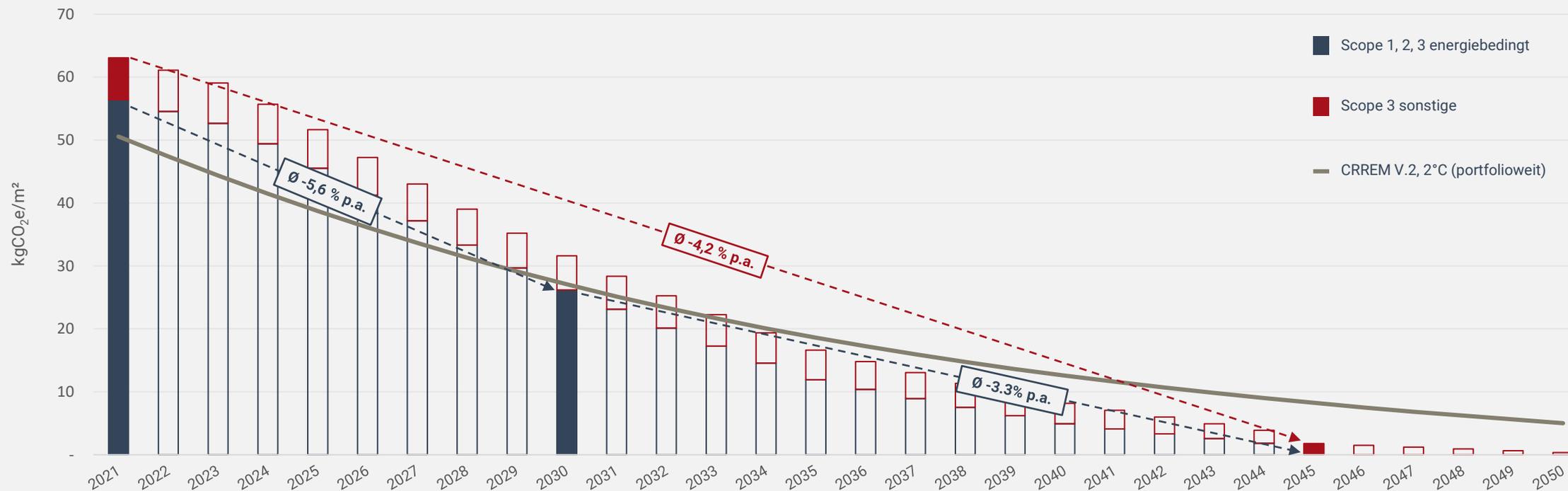


➔ Fokus auf energiebedingte Emissionen, die 88,5 % der unternehmensweiten Emissionen ausmachen

| Unternehmensebene | Scope | Ziel 2030 | Ziel 2045 |
|--|---|--|---|
|  Portfolio |  Energie- bezogen ¹ | <p>-50,0 % auf 28,2 kgCO₂e/m² Reduktion energiebedingter Emissionen</p> <hr/> | <p>Netto-Null Treibhausgasemissionen</p> <hr/> |
|  Unternehmen |  Gesamt | | |



Meilensteine der Dekarbonisierung¹ entlang des CRREM-Pfades (2-Grad, V.2)²



¹ Zielerreichung abhängig von Einflussfaktoren

² Erreichung von Netto-Null-Emissionen mittels Kompensation von Restemissionen



| Handlungsfelder | Aktivitäten 2023 |
|---|---|
|  Umweltmanagement & Klimaschutz | <ul style="list-style-type: none">▪ Kontinuierliche Optimierung des Datenmanagements und Erweiterung der Datenbasis▪ Erweiterung der CO₂-Bilanzierung auf Unternehmens- und Portfolioebene▪ Entwicklung einer Dekarbonisierungsstrategie mit mittel- und langfristigen Dekarbonisierungsziele |
|  Bestandsqualität & Portfoliooptimierung | <ul style="list-style-type: none">▪ Umsetzung weiterführender ESG-Analysen auf Einzelobjektebene▪ Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen▪ Kontinuierliche Einführung von Smart Metering |
|  Mitarbeiter- entwicklung | <ul style="list-style-type: none">▪ Erfolgreiche Positionierung als nachhaltiger Arbeitgeber▪ Fokus auf Diversität und Gesundheitsmanagement▪ Fortführung des Mitarbeiterentwicklungsprogramms |
|  Corporate Governance & Dialog | <ul style="list-style-type: none">▪ Stakeholder-Management (inkl. Stakeholderbefragung)▪ Erweiterung des ESG-Risikomanagements▪ Weitere Erhöhung der Transparenzstandards |



| | Assetklasse | | | | Gesamtportfolio | Investitionsansatz | | | |
|--|------------------------|--------|------------------------|--------|------------------------|------------------------|--------|-----------------------------|-------|
| | Einzelhandel | % | Büro | % | ◀ Aufteilung ▶ | Core | % | Manage-to-Core ¹ | % |
| Anzahl Objekte | 39 | | 28 | | 67 | 64 | | 3 | |
| Immobilienwert | 836,5 Mio. € | 56,9 % | 634,5 Mio. € | 43,1 % | 1.471,0 Mio. € | 1.425,8 Mio. € | 96,9 % | 45,2 Mio. € | 3,1 % |
| Vermietbare Fläche | 393.250 m ² | 54,5 % | 229.343 m ² | 45,5 % | 622.593 m ² | 595.987 m ² | 95,7 % | 26.606 m ² | 4,3 % |
| Annualisierte Miete | 51,2 Mio. € | 57,1 % | 38,5 Mio. € | 42,9 % | 89,7 Mio. € | 86,5 Mio. € | 96,4 % | 3,3 Mio. € | 3,7 % |
| Annualisierte Mietrendite | 6,1 % | | 6,1 % | | 6,1 % | 6,1 % | | 7,3 % | |
| EPRA Leerstandsquote | 1,5 % | | 4,9 % | | 3,0 % | 1,7 % | | 27,3 % | |
| Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT) | 7,6 Jahre | | 4,6 Jahre | | 6,3 Jahre | 6,4 Jahre | | 3,4 Jahre | |
| Like-for-like-Entwicklung 31. März 2024 gegenüber 31. März 2023 | | | | | | | | | |
| Mieten | +0,9 %-Pkt. | | +3,3 %-Pkt. | | +1,9 %-Pkt. | +2,8 %-Pkt. | | -17,1 %-Pkt. | |
| EPRA Leerstandsquote | +0,2 %-Pkt. | | -0,7 %-Pkt. | | -0,2 %-Pkt. | -0,7 %-Pkt. | | +10,5 %-Pkt. | |
| Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT) | +0,1 Jahre | | -0,6 Jahre | | -0,2 Jahre | -0,3 Jahre | | +0,3 Jahre | |

- ➔ Stabile Entwicklung wesentlicher Portfoliokennziffern, inkl. WALT (6,3 Jahre) und EPRA-Leerstandsquote (3,0 %)
- ➔ Leichter Anstieg der Mietrenditen infolge der Neubewertung des Portfolios im vergangenen Jahr

¹ Manage-to-core Portfolio beinhaltet Büroobjekte in Stuttgart und Bremen (Herrmann-Köhl-Straße) sowie Einzelhandelsobjekt in Lübeck



Hanau



Offenburg



| | | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Assetklasse | Einzelhandel | Einzelhandel |
| Investitionsansatz | Core | Core |
| Baujahr | 1997 (renoviert 2017) | 2017 |
| Mietfläche | 4.100 m ² | 13.900 m ² |
| 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. € | 18,3 Mio. € |
| Bruttoanfangsrendite ¹ | 7,6 % | 6,4 % |
| Besitzübergang | 20. Juli 2023 | 20. Juli 2023 |

Hanau



Offenburg



Offenburg



¹ Stand bei Vertragsunterzeichnung



Vertragsverlängerungen OBI Baumärkte



Aachen

| | |
|----------------------|------------------------|
| Mietfläche | ~11.400 m ² |
| Vertragsverlängerung | +10 Jahre |
| Laufzeit | 2037 |



Leipzig

| | |
|----------------------|------------------------|
| Mietfläche | ~11.100 m ² |
| Vertragsverlängerung | +10 Jahre |
| Laufzeit | 2034 |



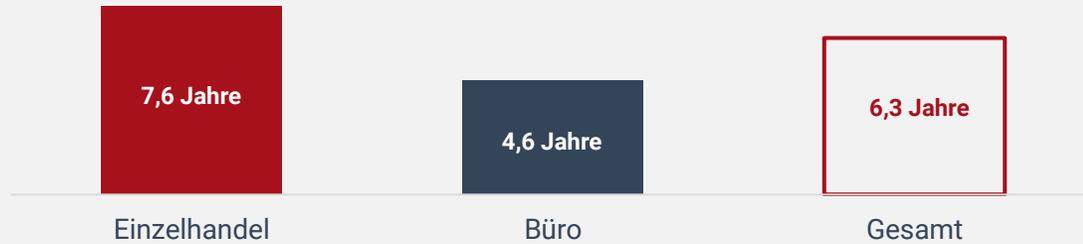
Hilden

| | |
|----------------------|------------------------|
| Mietfläche | ~10.800 m ² |
| Vertragsverlängerung | +5 Jahre |
| Laufzeit | 2034 |



Mietverträge

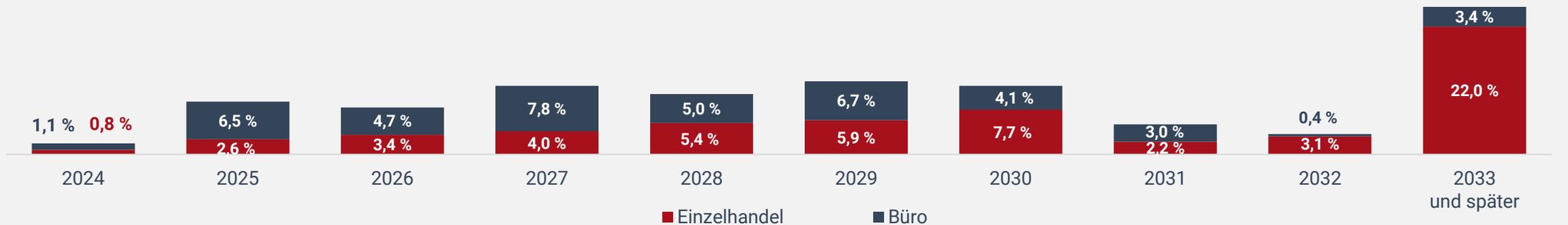
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Stand: 31. März 2024)



Vermietungsleistung Q1 2024



Anteil auslaufender Mietverträge (Stand: 31. März 2024; in % der Jahresmieteinnahmen)



- ➔ Weiterhin starke Vermietungsleistung mit einem Volumen von ungefähr 19.000 m² – konstant hohe Restlaufzeit der Mietverträge von 6,3 Jahren
- ➔ Geringere Vermietungsaufgaben im Jahr 2024 - nur 1,9 % der gesamten Mieteinnahmen stehen zur Erneuerung an

| In T€ | Q1 2024 | Q1 2023 | Veränderung |
|---|---------------|---------------|----------------|
| 1 Miet- und Pächterlöse ¹ | 23.445 | 22.730 | +3,1 % |
| Erlöse aus Weiterbelastungen ¹ | 2.804 | 3.124 | -10,2 % |
| Betriebsaufwand | -5.612 | -5.926 | -5,3 % |
| 2 Instandhaltungsaufwendungen | -1.186 | -1.555 | -23,7 % |
| Nettomieteinnahmen | 19.451 | 18.373 | +5,9 % |
| Verwaltungsaufwand ¹ | -419 | -501 | -16,4 % |
| 3 Personalaufwand ¹ | -1.768 | -1.654 | +6,9 % |
| Sonstige betriebliche Erträge | 179 | 1.132 | -84,2 % |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -493 | -529 | -6,8 % |
| 4 Zinsaufwendungen | -3.404 | -3.826 | -11,0 % |
| 5 Zinserträge | 446 | 639 | -30,2 % |
| FFO | 13.992 | 13.634 | +2,6 % |
| 6 - Capex | -336 | -671 | -49,9 % |
| AFFO | 13.656 | 12.963 | +5,3 % |
| <i>FFO je Aktie in €</i> | <i>0,17</i> | <i>0,17</i> | <i>+2,6 %</i> |
| <i>AFFO je Aktie in €</i> | <i>0,17</i> | <i>0,16</i> | <i>+5,3 %</i> |

| Kommentare | |
|------------|--|
| 1 | Anstieg der Erträge aus Mieten und Pachten resultiert im Wesentlichen aus Immobilienzugängen und Indexierungseffekten Anteilige Einbeziehung der bisher unter „Erlösen aus Weiterbelastungen“ ausgewiesenen mieterseitigen Vorauszahlungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung (+0,6 Mio. € in Q1 2024 und Q1 2023) |
| 2 | Ausgaben beziehen sich auf laufende Instandhaltungen und kleinere geplante Maßnahmen Zahlreiche Maßnahmen (einschließlich der aus dem Vorjahr verschobenen) derzeit in Vorbereitung bzw. Umsetzung |
| 3 | Vorjahreswert enthält Einmaleffekt aus einer Entschädigungszahlung für die vorzeitige Beendigung eines Mietverhältnisses durch den Mieter im Objekt Mainz (0,8 Mio. €) |
| 4 | Verminderte Zinsaufwendungen resultieren insb. aus der Rückzahlung eines Schuldscheindarlehens im März 2023 (12,5 Mio. €) |
| 5 | Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Tagesgeldanlagen; Rückgang auf geringere Liquidität im Vergleich zu Q1 2023 zurückzuführen |

¹ Beeinflusst durch Umgliederungen in der Gewinn- und Verlustrechnung im Rahmen der Erstellung der Zwischenbilanz

Halbjahresfinanzbericht

8. August 2024

Vorläufige Geschäftszahlen 2024

25. Februar 2025

Quartalsmitteilung Q3 2024

7. November 2024

Geschäftsbericht 2024

17. April 2025





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.