

Unternehmenspräsentation

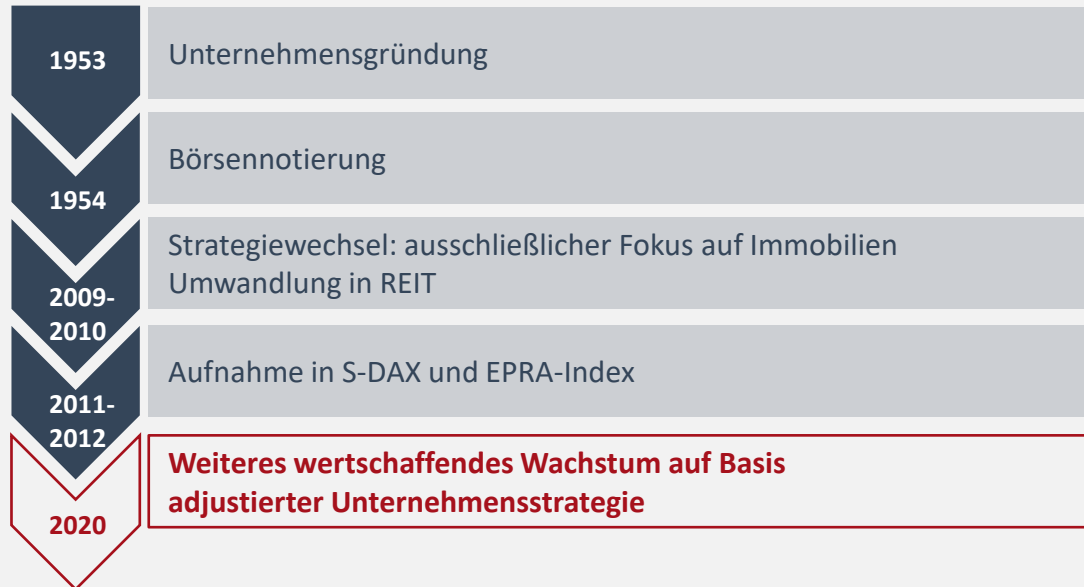
Anlegerforum
SDK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger

10. Mai 2022





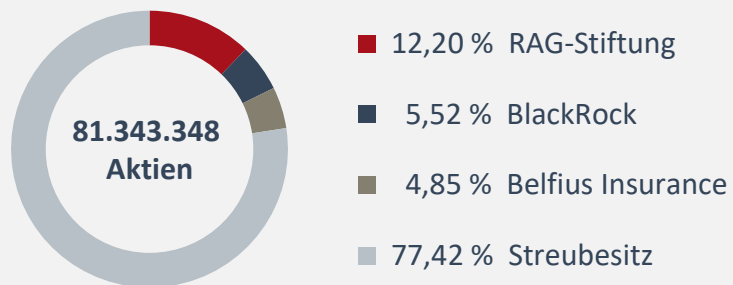
Historie



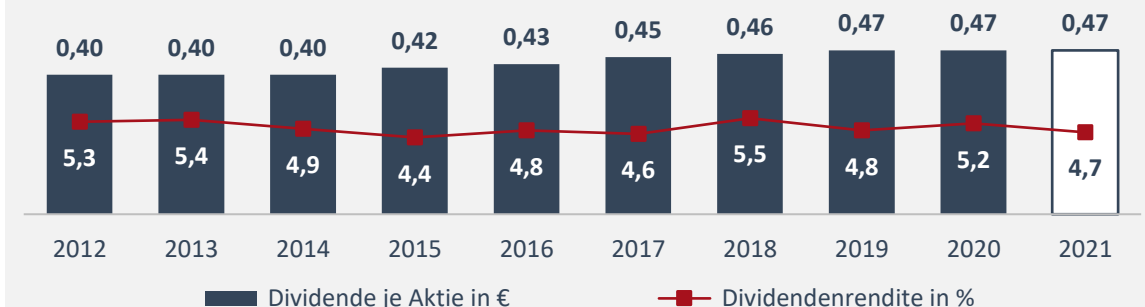
Unternehmensprofil

- 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

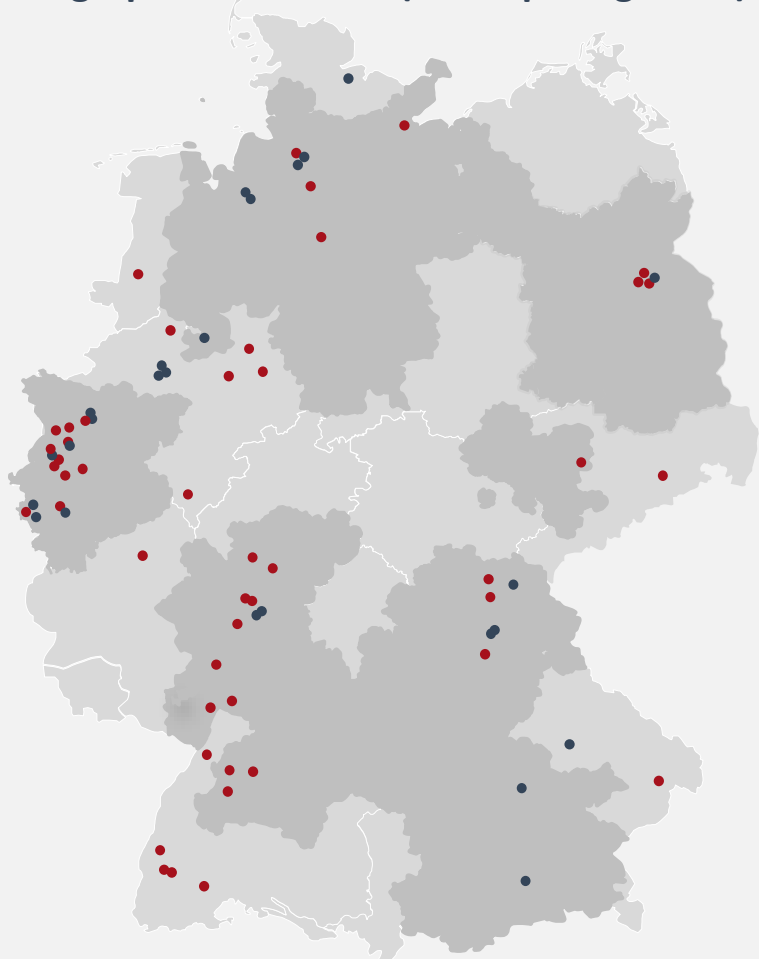
> 45 % Eigenkapitalquote

> 90 % Ausschüttungsquote
(HGB Jahresüberschuss)

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



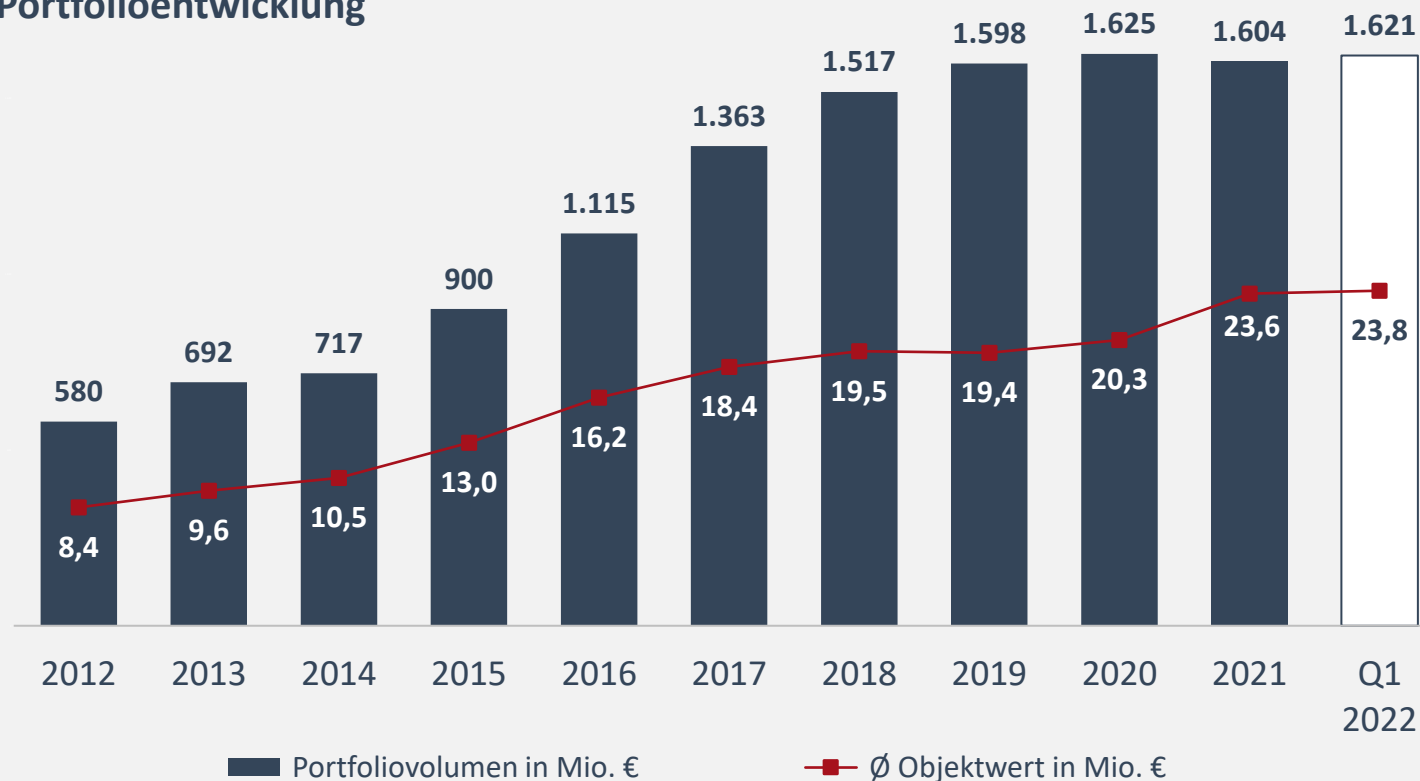
Geographischer Fokus (Metropolregionen)



● Einzelhandel ● Büro ■ Metropolregionen

68 Objekte	54%/46% Einzelhandel / Büro	605.000m² Mietfläche	97,7% Vermietungsquote	6,1 Jahre Ø Restlaufzeit Mietverträge
----------------------	--	---	----------------------------------	--

Portfolioentwicklung





Top-10 Objekte (1/2)

	München	Berlin	Köln	Mannheim	Karlsruhe
					
Assetklasse	Büro	Büro	Büro	Einzelhandel	Einzelhandel
Akquisitionsjahr	2013	2013	2017	2016	2012
Verkehrswert⁽¹⁾	80,1 Mio. €	77,1 Mio. €	76,9 Mio. €	76,9 Mio. €	56,0 Mio. €
Mieterträge p.a.	2,6 Mio. €	2,5 Mio. €	2,9 Mio. €	4,0 Mio. €	2,7 Mio. €
Ø Restlaufzeit Mietverträge⁽¹⁾	5,5 Jahre	2,8 Jahre	9,0 Jahre	2,4 Jahre	12,9 Jahre
Hauptmieter	Estée Lauder, Giorgio Armani	Schneider Electric, BLS Energieplan	NetCologne, Instone Real Estate	Real	Edeka, BrandMaker

(1) Stand: 31. März 2021



Top-10 Objekte (2/2)

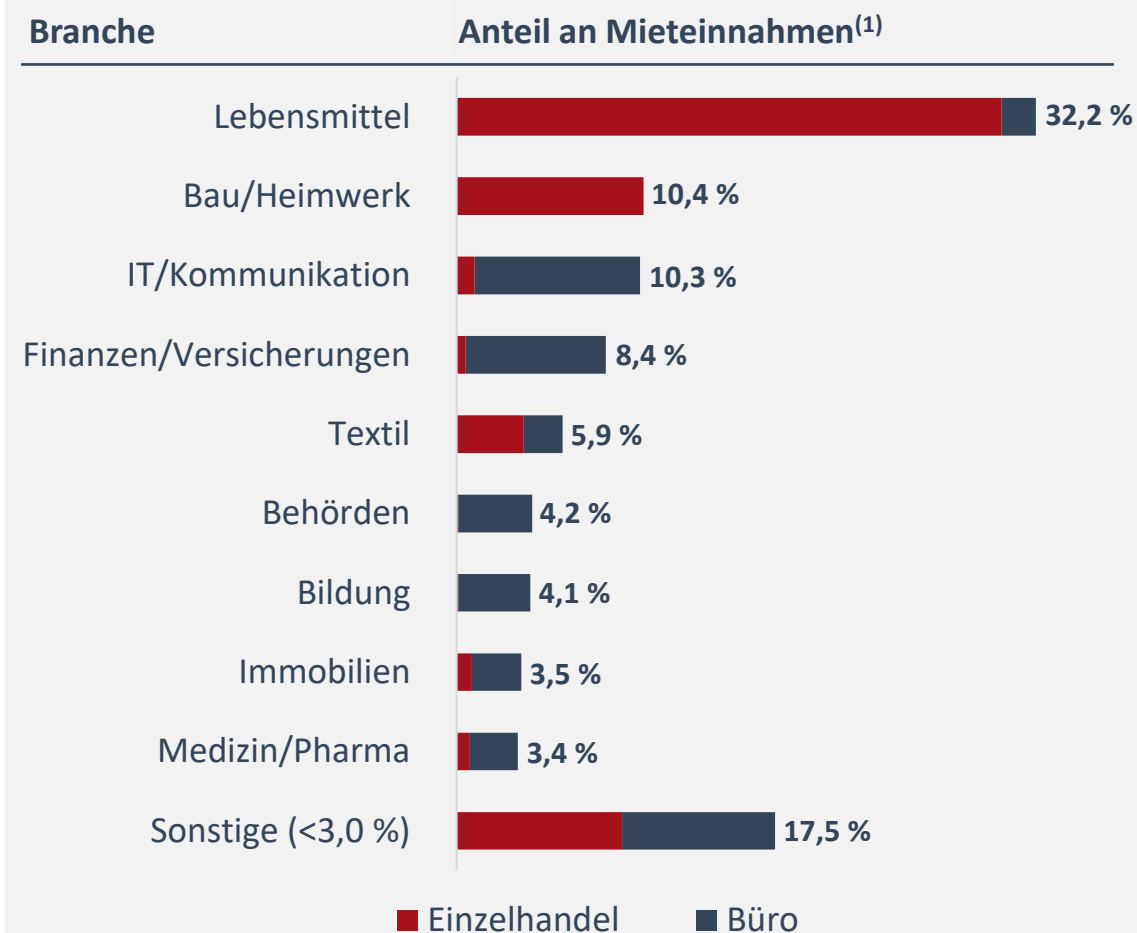
	Hanau	Hallstadt	Aachen	Celle	Erlangen
					
Assetklasse	Einzelhandel	Einzelhandel	Büro	Einzelhandel	Büro
Akquisitionsjahr	2017	2017	2020	2015	2011
Verkehrswert⁽¹⁾	46,7 Mio. €	43,9 Mio. €	41,6 Mio. €	40,9 Mio. €	38,0 Mio. €
Mieterträge p.a.	2,0 Mio. €	2,5 Mio. €	2,0 Mio €	2,0 Mio €	2,1 Mio. €
Ø Restlaufzeit Mietverträge⁽¹⁾	10,4 Jahre	4,9 Jahre	9,6 Jahre	9,6 Jahre	3,0 Jahre
Hauptmieter	Rewe, Aldi	tegut, Müller	AOK, Barmer	Kaufland, Tedox	Nutricia, Siemens Healthcare

(1) Stand: 31. März 2021

Top-10 Mieter⁽¹⁾ (Stand: 31. März 2022)

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

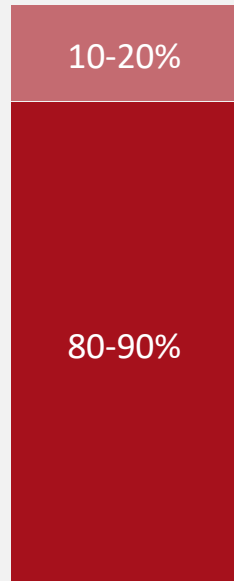
Mieterträge nach Branchen (Stand: 31. März 2022)



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



Einzelhandelsportfolio



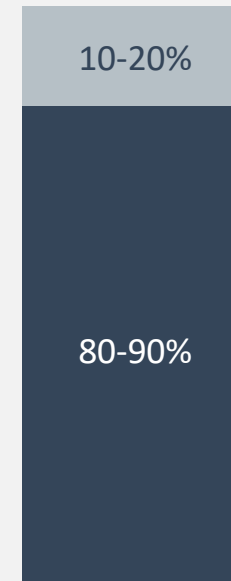
Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial (,Manage-to-Core‘)



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



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: 31. Dezember 2021

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

21

Verkäufe

+3,5 %

Ø Prämie zum Verkehrswert

194,6 Mio. €

Verkaufsvolumen

Portfolio zum 31. März 2022

Anzahl Objekte	68
Verkehrswert	1.640,3 Mio. €
Ø Objektwert	24,1 Mio. € (+21 %)
Ø Objektalter	18,4 Jahre (-31 %)

6

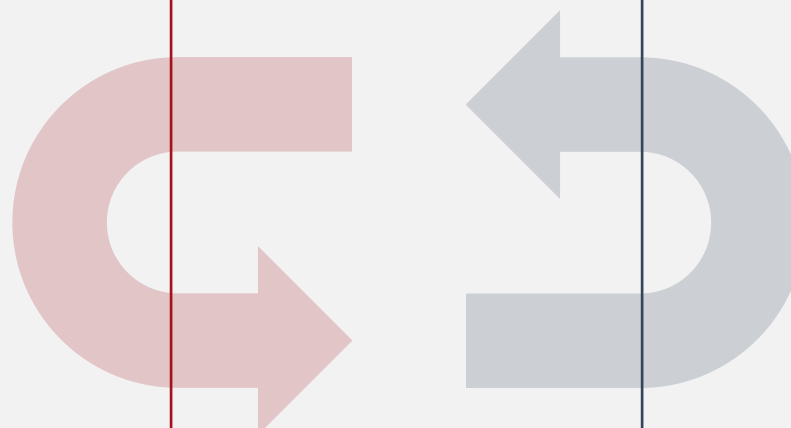
Akquisitionen

5,6 %

Bruttoanfangsrendite

123,1 Mio. €

Ankaufsvolumen



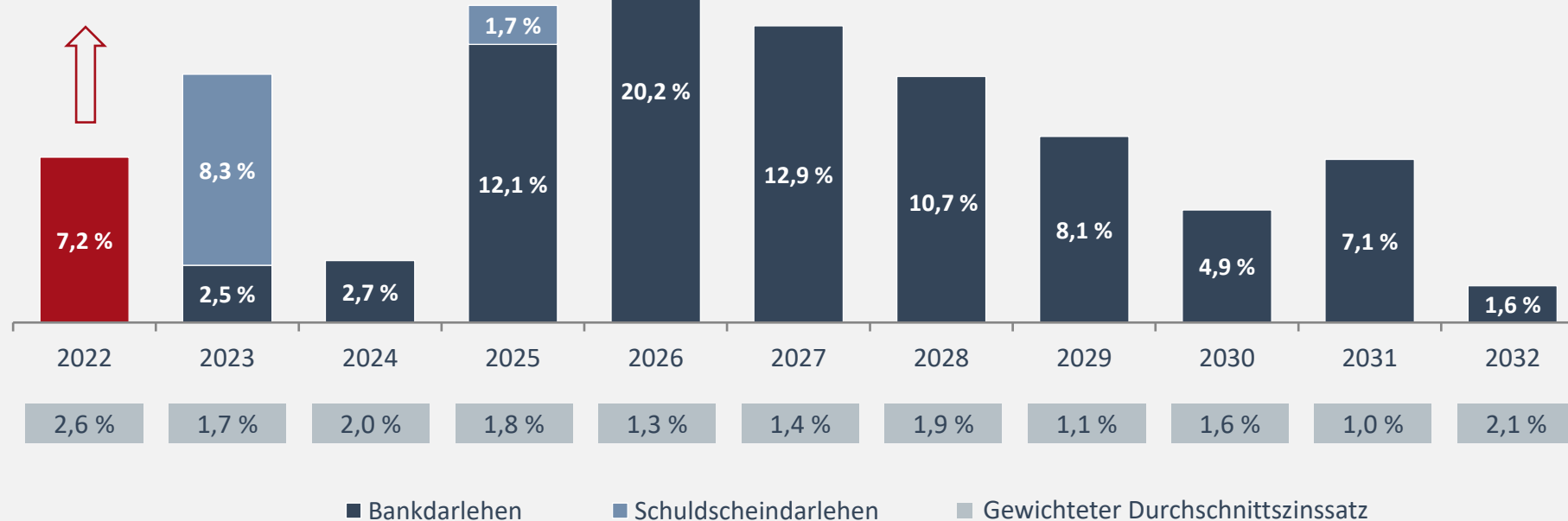
(1) Die Kalkulation basiert auf unterzeichneten und abgeschlossenen Transaktionen und beinhaltet Neubewertungseffekte



Auslauf der Finanzverbindlichkeiten (Stand: 31. März 2022)

**Refinanzierung 2022
abgeschlossen**

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



60,8 %

REIT Eigenkapitalquote

41,1 %

Loan-to-value (LTV)

749,5 Mio. €

Finanzverbindlichkeiten⁽¹⁾

1,60 %

Ø Finanzierungskosten⁽¹⁾

5,0 Jahre

Ø Restlaufzeit⁽¹⁾

(1) Stand: 31. März 2022 (inklusive abgeschlossener, noch nicht in Anspruch genommener Darlehen)



20,8 Mio. €

Miet- und Pächterlöse

11,0 Mio. €

FFO

0,14 €

FFO je Aktie

60,8 %

REIT-Eigenkapitalquote

6,1 Jahre

Restlaufzeit Mietverträge

2,3 %

Leerstandsquote

17.410 m²

Vermietungsleistung

12,23 €

NAV je Aktie

Prognose 2022

84,0 Mio. € – 86,0 Mio. €

Miet- und Pächterlöse

46,5 Mio. € – 50,5 Mio. €

FFO

~Vorjahreswert

NAV je Aktie

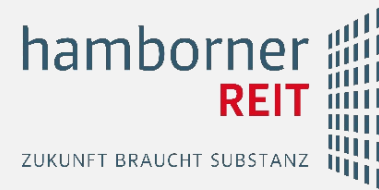
Mittelfristiger Ausblick

~2,0 Mrd. €

Zielgröße Portfoliovolumen

~100,0 Mio. €

Ø jährliches Ankaufsvolumen



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

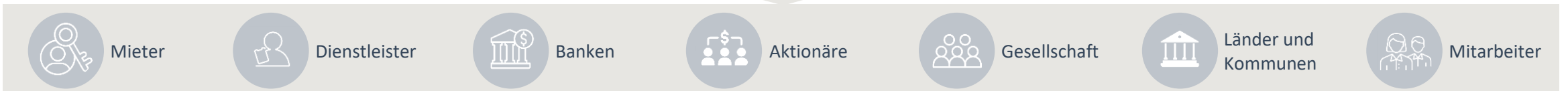
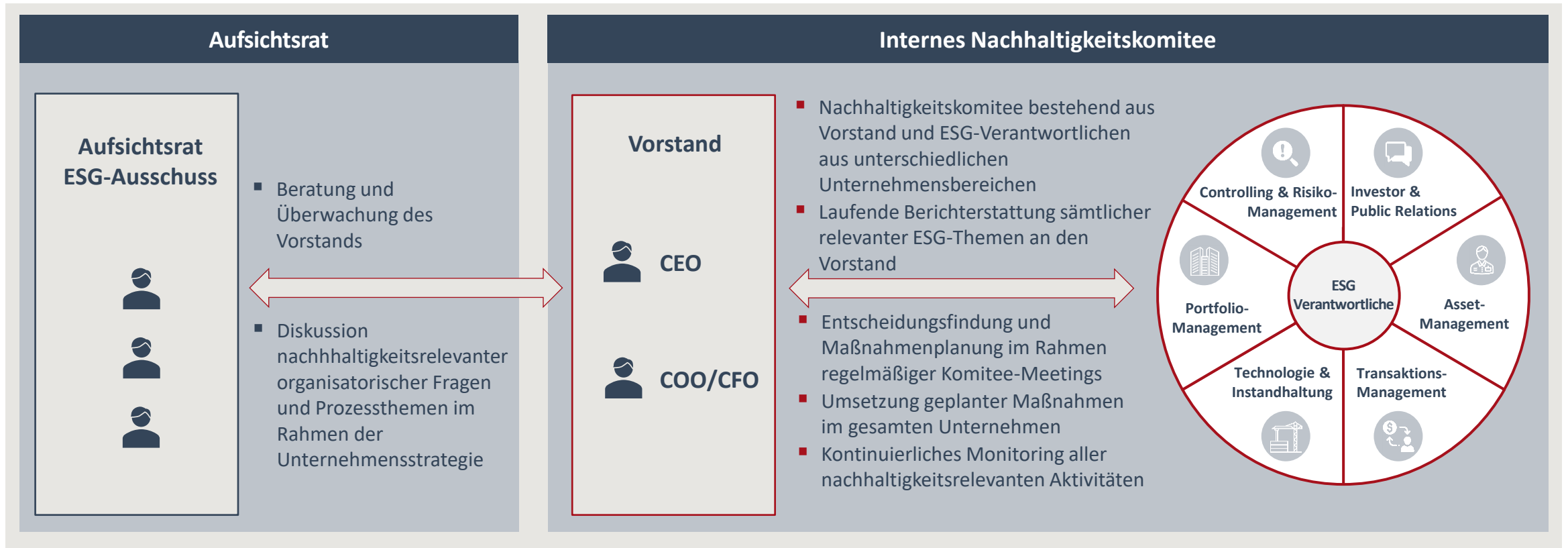
- **E**nvironmental | Umwelt
- **S**ocial | Soziales
- **G**overnance | Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

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

Wesentliche Handlungsfelder







Kempten



(1) Stand: 31. Dezember 2021

Eckdaten

Assetklasse	Einzelhandel (Baumarkt)
Investitionsansatz	,Core‘
Baujahr	2011
Mietfläche	17.400 m ²
Mietvertragslaufzeit	11,0 Jahre ⁽¹⁾
Vermietungsquote	100 %
Jährliche Mieterträge	1,5 Mio. €
Kaufpreis	29,8 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	5,1 %
Besitzübergang	22. April 2022





Portfoliokennziffern zum 31. März 2022

	Einzelhandel	Büro	Gesamtportfolio ⁽¹⁾	Core	Manage-to-Core ⁽²⁾
Anzahl Objekte	40	28	68	65	3
Immobilienwert	872,0 Mio. €	749,0 Mio. €	1.621,1 Mio. €	1.548,2 Mio. €	72,9 Mio. €
Vermietbare Fläche	375.431 m ²	229.647 m ²	605.078 m²	577.879 m ²	27.198 m ²
Annualisierte Miete	47,1 Mio. €	36,1 Mio. €	83,2 Mio. €	78,5 Mio. €	4,6 Mio. €
Annualisierte Mietrendite	5,4 %	4,8 %	5,1 %	5,1 %	6,3 %
EPRA Leerstandsquote	2,1 %	2,7 %	2,3 %	1,6 %	13,0 %
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	6,9 Jahre	5,1 Jahre	6,1 Jahre	6,3 Jahre	3,3 Jahre
Like for like Entwicklung 31. März 2022 zum 31. März 2021⁽³⁾					
Mieten	-1,4 %-Punkte	+2,7 %-Punkte	+0,3 %-Punkte		
EPRA Leerstandsquote	+0,7 %-Punkte	+0,9 %-Punkte	+0,8 %-Punkte		
Ø Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	-0,7 Jahre	+0,3 Jahre	-0,3 Jahre		

(1) Beinhaltet veräußerte innerstädtische Einzelhandelsimmobilie in Siegen (Besitzübergang am 1. April 2022) / erworbener Baumarkt in Kempten unberücksichtigt (Besitzübergang am 22. April 2022)

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

(3) Ankäufe und Verkäufe in 2021 und 2022 unberücksichtigt

Funds from Operations (FFO)

In T€	Q1 2022	Q1 2021	Veränderung	Kommentare
1 Miet- und Pächterlöse	20.849	21.810	-4,4 %	1 Rückgang der Mieterlöse im Wesentlichen infolge von Objektverkäufen (-2,2 Mio. €). Demgegenüber stehen zusätzliche Mieteinnahmen aufgrund von Objektzugängen (+0,8 Mio. €). Positiver Effekt aufgrund von Mietminderungen pandemiebedingter Mietstundungen (+0,4 Mio. €)
Erlöse aus Weiterberechnungen	3.421	3.707	-7,7 %	
Betriebsaufwand	-5.628	-5.674	-0,8 %	
2 Instandhaltungsaufwendungen	-1.853	-983	+88,5 %	
Nettomieteinnahmen	16.789	18.860	-11,0 %	
3 Verwaltungsaufwand	-551	-379	+45,4 %	
Personalaufwand	-1.392	-1.412	-1,4 %	
4 Sonstige betriebliche Erträge	191	503	-62,0 %	3 Anstieg vorwiegend aufgrund höherer Geldaufbewahrungskosten (+0,1 Mio. €)
5 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-826	-1.249	-33,9 %	4 Einkommen resultiert vornehmlich aus Rückstellungsaufösungen (+0,1 Mio. €)
Zinsaufwendungen	-3.166	-3.621	-12,6 %	
FFO	11.045	12.702	-13,0 %	5 Rückgang vornehmlich aufgrund niedrigerer Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Handelsforderungen (-0,8 Mio. €)
- Capex	-202	-297	-32,0 %	6 Rückgang resultiert aus planmäßigen Tilgungen und abgelaufenen Darlehen (-0,4 Mio. €)
AFFO	10.843	12.405	-12,6 %	
<i>FFO je Aktie in €⁽¹⁾</i>	<i>0,14</i>	<i>0,16</i>	<i>-13,9 %</i>	
<i>AFFO je Aktie in €⁽¹⁾</i>	<i>0,13</i>	<i>0,15</i>	<i>-13,4 %</i>	

(1) Berechnung auf Basis der jeweiligen Aktienanzahl zum Ende der entsprechenden Berichtsperiode; erhöhte Aktienanzahl aufgrund Angebot einer Aktiendividende in Q2 2021

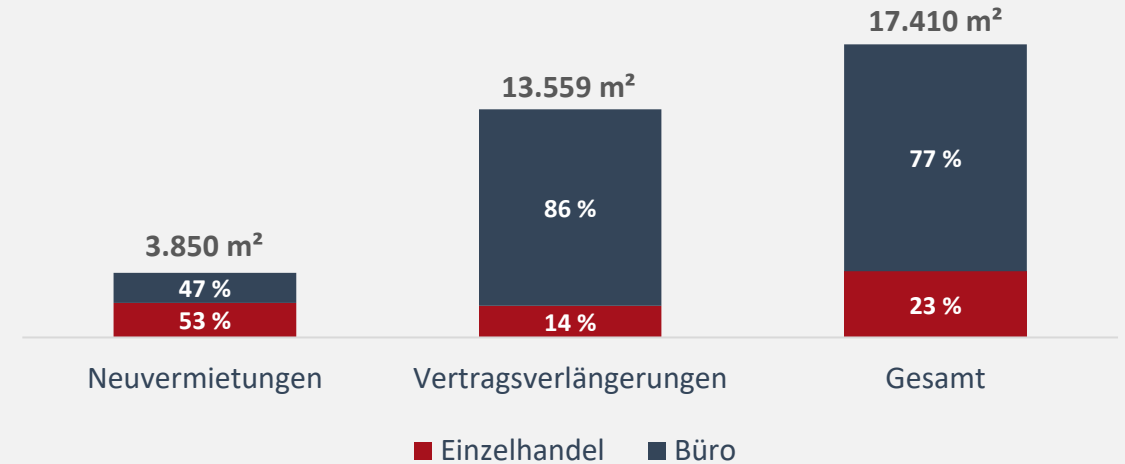


Mietverträge

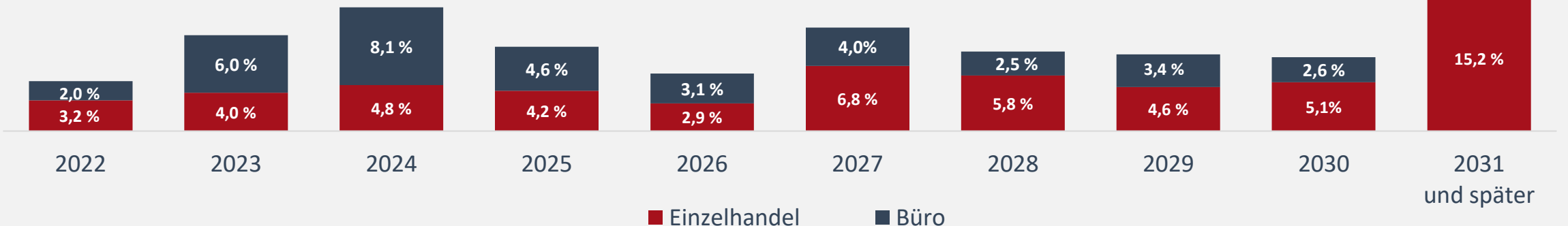
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (Stand: 31. März 2022)



Vermietungsleistung Q1 2022



Anteil auslaufender Mietverträge (Stand: 31. März 2022; in % der Jahresmieteinnahmen)



Halbjahresfinanzbericht 2022	9. August 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.