

03.02.2017

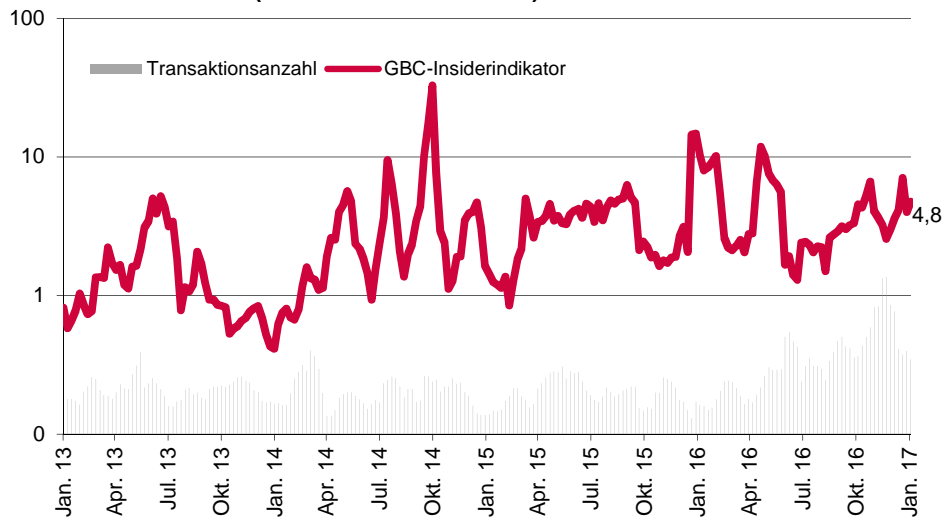
**Der GBC-Insiderindikator & Insideraktie der Woche
Kommentar KW 5**

Unternehmen: HAMBORNER REIT AG^{*11}
 ISIN: DE0006013006
 Anlass der Studie: Mehrere Insiderkäufe in 2016
 Analyst: Cosmin Filker
 Kurs: 9,10 € (02.02.2017, XETRA; Schlusskurs)
 *Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 5

Positive Stimmung bei den deutschen Insidern im Vorfeld der Berichtssaison

Der GBC-Insiderindikator ist auch in den ersten Wochen des neuen Jahres von einer sehr geringen Verkaufsbereitschaft der deutschen Insider geprägt, der eine weiterhin vergleichsweise hohe Anzahl an Kauftransaktionen gegenüber steht. Bei einem aus den Insidertrades der letzten vier Wochen ermittelten Wert von 4,8 Punkten, liegt ein sehr positives Signal der deutschen Insider vor. Dieses ist vor dem Hintergrund der anstehenden Berichtssaison als besonders positiv einzustufen, da in Kürze die Unternehmen die Prognosen für das laufende Geschäftsjahr 2017 publizieren werden.

GBC-Insiderindikator (4-Wochen-Durchschnitt)*



Quelle: Bafin-Datenbank zu Directors Dealings; GBC AG

Insider-Aktie der Woche (KW 5): HAMBORNER REIT AG (WKN 601300)

Datum	Name Insider	Stellung	Art	Kurs in €	Volumen in €
18.11.2016	CMB Beteiligungs KG	In enger Beziehung	Kauf	8,47	16.939,00

Bafin-Datenbank zu Directors' Dealings

Bei der HAMBORNER REIT AG, unserer Insideraktie der Woche, wurde zuletzt im November 2016 ein Insiderkauf durch die dem Aufsichtsrat Claus-Matthias Böge nahestehende CMB Beteiligungs KG gemeldet. Etwa zwei Monate vor diesem Insiderkauf hatten beide Vorstände sowie die weiteren Aufsichtsräte der HAMBORNER im Rahmen einer Kapitalerhöhung Aktien im nennenswerten Umfang gezeichnet, so dass hier eine insgesamt erhöhte Insideraktivität vorliegt.

Für die Analyse der HAMBORNER REIT AG steht zunächst der REIT-Status im Vordergrund, welcher mit einer Reihe von Voraussetzungen einhergeht. So müssen mindestens 75 % der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung erzielt werden sowie darüber hinaus über 90 % des HGB-Jahresüberschusses an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Durch den REIT-Status ist die Gesellschaft von Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, wodurch höhere Ausschüttungen möglich sind. Diese für die Aktionäre sehr attraktive Rechtsform ist am deutschen Kapitalmarkt immer noch kaum anzutreffen.

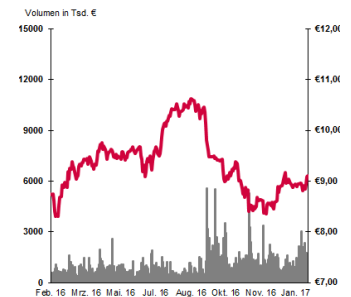
Mit der Erfüllung dieser Voraussetzungen ist die HAMBORNER als ein vergleichsweise solides Immobilieninvestment einzustufen. Solide ist aber nicht gleichzusetzen mit langweilig. So konnte die Gesellschaft in den vergangenen Geschäftsjahren den Marktwert des Immobilienportfolios über eine rege Investitionsstrategie erheblich ausweiten. Innerhalb der letzten fünf Jahre wurde dabei der Verkehrswert der gehaltenen Immobilien von etwa 504 Mio. € (31.12.11) auf ca. 955 Mio. € (30.09.16) nahezu verdoppelt. Derzeit befinden sich im Besitz der Gesellschaft 67 Immobilien an 55 Standorten in Deutschland. Der Fokus der vornehmlich einzelhandelsgenutzten Geschäftshäuser, großflächigen Einzelhandelsobjekte oder Büroimmobilien liegt dabei auf West- und Süddeutschland.

Analog zum dynamischen Portfolioausbau erfolgte, bei grundsätzlich hohen Auslastungsquoten in Höhe von deutlich oberhalb von 95 % (30.09.2016: 98,6 %), ein ebenfalls signifikanter Anstieg der operativen Kennzahlen. Innerhalb der ersten drei Quartale 2016 kletterten die Vermietungsumsätze um 18,7 % auf 45,3 Mio. € (VJ: 38,2 Mio. €). Der FFO verbesserte sich ebenfalls deutlich um 20,9 % auf 26,5 Mio. € (VJ: 21,9 Mio. €). Die Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert aus den Immobilienerwerben des Jahres 2015 sowie der ersten neun Monate 2016. So fand in den ersten drei Quartalen 2016 der Besitzübergang von zwei Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 66,2 Mio. € statt. Nach dem Stichtag wurden weitere Käufe in einem Volumen in Höhe von 116,9 Mio. € getätigt.

Weitere signifikante Immobilienzugänge sind darüber hinaus bereits kaufvertraglich gesichert. Voraussichtlich Mitte 2017 sollen zwei weitere Neubauprojekte in Kiel und Hanau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 58,4 Mio. € in das Portfolio der HAMBORNER übergehen. Für die Wachstumsfinanzierung hat die Gesellschaft im September 2016 eine Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von 166,5 Mio. € erfolgreich durchgeführt.

Beim Zinsaufwand profitiert die Gesellschaft zudem von den derzeit sehr günstigen Finanzierungsbedingungen. Mit einem Loan-to-Value (LTV) von gerade einmal 28,5 %

HAMBORNER REIT AG



liegen die durchschnittlichen Finanzierungskosten bei 3,2 %. Neue Investitionen dürften den Zinssatz sogar noch weiter reduzieren. So wurde die Finanzierung für das am 01.10.16 übergangene Fachmarktzentrum in Mannheim (Kurpfalz Center) zu einem Zinssatz von 1,2 % abgeschlossen.

Weiteres Umsatz- und Ergebniswachstum ist also vorprogrammiert. Zuletzt hatte die HAMBORNER mit Veröffentlichung der 9-Monatszahlen die Gesamtjahresprognose 2016 angehoben. Nachdem bislang beim FFO ein Wachstum in Höhe von 13-15 % in Aussicht gestellt war, wird nunmehr mit einem FFO-Anstieg in Höhe von ca. 20 % gerechnet, was einem FFO je Aktie in Höhe von ca. 0,44 € entspricht. Besonders interessant ist die hohe Dividendenrendite, welche unseren Erwartungen zufolge auf Basis des aktuellen Aktienkurses bei nahezu 5,0 % liegt. Gepaart mit den intakten Wachstumsaussichten der Gesellschaft erkennen wir hier weiteres Kurspotenzial und stufen die HAMBORNER daher als Insideraktie der Woche ein.

In obiger Analyse ist folgender möglicher Interessenskonflikt gemäß Katalog gegeben: 11

*Ein Katalog möglicher Interessenskonflikte finden Sie unter:
<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

Hinweis zum GBC Insiderindikator: Wissenschaftliche Untersuchungen und Studien für den deutschen Kapitalmarkt deuten darauf hin, dass Insidertransaktionen wichtige Informationen für den Kapitalmarkt übermitteln. So untermauern empirische Beobachtungen die Vermutung einer Indikatorwirkung von Directors' Dealings für die Geschäftsentwicklung des betreffenden Unternehmens. Zudem lassen sich solche Aktivitäten tendenziell auch als Indikator für die zukünftige Gesamtentwicklung heranziehen, da Informationsträgern von Unternehmen häufig ein antizyklisches Handeln bescheinigt wird.

ANHANG

§1 Disclaimer/ Haftungsausschluss

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Alle Daten und Informationen aus dieser Studie stammen aus Quellen, welche GBC für zuverlässig hält. Darüber hinaus haben die Verfasser die größtmögliche Sorgfalt verwandt, sicherzustellen, dass die verwendeten Fakten und dargestellten Meinungen angemessen und zutreffend sind. Trotz allem kann keine Gewähr oder Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden – und zwar weder ausdrücklich noch stillschweigend. Darüber hinaus können alle Informationen unvollständig oder zusammengefasst sein. Weder GBC noch die einzelnen Verfasser übernehmen eine Haftung für Schäden, welche aufgrund der Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder auf andere Weise in diesem Zusammenhang entstehen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass dieses Dokument weder eine Einladung zur Zeichnung noch zum Kauf irgendeines Wertpapiers darstellt und nicht in diesem Sinne auszulegen ist. Auch darf es oder ein Teil davon nicht als Grundlage für einen verbindlichen Vertrag, welcher Art auch immer, dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässliche Quelle herangezogen werden. Eine Entscheidung im Zusammenhang mit einem voraussichtlichen Verkaufsangebot für Wertpapiere, des oder der in dieser Publikation besprochenen Unternehmen sollte ausschließlich auf der Grundlage von Informationen in Prospekten oder Angebotsschreiben getroffen werden, die in Zusammenhang mit einem solchen Angebot herausgegeben werden.

GBC übernimmt keine Garantie dafür, dass die angedeutete Rendite oder die genannten Kursziele erreicht werden. Veränderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieses Dokument beruht, können einen materiellen Einfluss auf die angestrebten Renditen haben. Das Einkommen aus Investitionen unterliegt Schwankungen. Anlageentscheidungen bedürfen stets der Beratung durch einen Anlageberater. Somit kann das vorliegende Dokument keine Beratungsfunktion übernehmen.

Vertrieb außerhalb der Bundesrepublik Deutschland:

Diese Publikation darf, sofern sie im UK vertrieben wird, nur solchen Personen zugänglich gemacht werden, die im Sinne des Financial Services Act 1986 als ermächtigt oder befreit gelten, oder Personen gemäß Definition § 9 (3) des Financial Services Act 1986 (Investment Advertisement) (Exemptions) Erlass 1988 (in geänderter Fassung), und darf an andere Personen oder Personengruppen weder direkt noch indirekt übermittelt werden.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder andere Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz diese Publikation gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.

Durch die Annahme dieses Dokuments akzeptieren Sie jeglichen Haftungsausschluss und die vorgenannten Beschränkungen.

Die Hinweise zum Disclaimer/ Haftungsausschluss finden Sie zudem unter:

<http://www.gbc-ag.de/de/Disclaimer.htm>

Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV

Die Hinweise finden Sie zudem im Internet unter folgender Adresse:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (I) Aktualisierung:

Eine konkrete Aktualisierung der vorliegenden Analyse(n) zu einem festen Zeitpunkt ist aktuell terminlich noch nicht festgelegt. GBC AG behält sich vor, eine Aktualisierung der Analyse unangekündigt vorzunehmen.

§ 2 (II) Empfehlung/ Einstufungen/ Rating:

Die GBC AG verwendet seit 1.7.2006 ein 3-stufiges absolutes Aktien-Ratingsystem. Seit dem 1.7.2007 beziehen sich die Ratings dabei auf einen Zeithorizont von mindestens 6 bis zu maximal 18 Monaten. Zuvor bezogen sich die Ratings auf einen Zeithorizont von bis zu 12 Monaten. Bei Veröffentlichung der Analyse werden die Anlageempfehlungen gemäß der unten beschriebenen Einstufungen unter Bezug auf die erwartete Rendite festgestellt. Vorübergehende Kursabweichungen außerhalb dieser Bereiche führen nicht automatisch zu einer Änderung der Einstufung, geben allerdings Anlass zur Überarbeitung der originären Empfehlung.

Die jeweiligen Empfehlungen/ Einstufungen/ Ratings sind mit folgenden Erwartungen verbunden:

KAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\geq + 10 \%$.
HALTEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt dabei $> - 10 \%$ und $< + 10 \%$.
VERKAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\leq - 10 \%$.

Kursziele der GBC AG werden anhand des fairen Wert je Aktie, welcher auf Grundlage allgemein anerkannter und weit verbreiteter Methoden der fundamentalen Analyse, wie etwa dem DCF-Verfahren, dem Peer-Group-Vergleich und/ oder dem Sum-of-the-Parts Verfahren, ermittelt wird, festgestellt. Dies erfolgt unter Einbezug fundamentaler Faktoren wie z.B. Aktiensplits, Kapitalherabsetzungen, Kapitalerhöhungen M&A-Aktivitäten, Aktienrückkäufen, etc.

§ 2 (III) Historische Empfehlungen:

Die historischen Empfehlungen von GBC zu der/den vorliegenden Analyse(n) sind im Internet unter folgender Adresse einsehbar:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (IV) Informationsbasis:

Für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) wurden öffentlich zugängliche Informationen über den/die Emittenten, (soweit vorhanden, die drei zuletzt veröffentlichten Geschäfts- und Quartalsberichte, Ad-hoc-Mitteilungen, Pressemitteilungen, Wertpapierprospekt, Unternehmenspräsentationen, etc.) verwendet, die GBC als zuverlässig einschätzt. Des Weiteren wurden zur Erstellung der vorliegenden Analyse(n) Gespräche mit dem Management des/der betreffenden Unternehmen geführt, um sich die Sachverhalte zur Geschäftsentwicklung näher erläutern zu lassen.

§ 2 (V) 1. Interessenskonflikte nach §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV:

Die GBC AG sowie der verantwortliche Analyst erklären hiermit, dass folgende möglichen Interessenskonflikte, für das/ die in der Analyse genannte(n) Unternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bestehen und kommen somit den Verpflichtungen des §34b WpHG nach. Eine exakte Erläuterung der möglichen Interessenskonflikte ist im Weiteren im Katalog möglicher Interessenskonflikte unter § 2 (V) 2. aufgeführt.

Bezüglich der in der Analyse besprochenen Wertpapiere oder Finanzinstrumente besteht folgender möglicher Interessenskonflikt: (11)
§ 2 (V) 2. Katalog möglicher Interessenskonflikte:

- (1) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (2) Dieses Unternehmen hält mehr als 3 % der Anteile an der GBC AG oder einer mit ihr verbundenen juristischen Person.
- (3) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person ist Market Maker oder Designated Sponsor in den Finanzinstrumenten dieses Unternehmens.
- (4) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person war in den vorangegangenen 12 Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten dieses Unternehmens betreffend, federführend oder mitführend beteiligt.
- (5) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit diesem Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Emittenten
- (6) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit einem Dritten über dieses Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- b) Es erfolgte im Nachgang des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Auftraggebers der Finanzanalyse
- (7) Der zuständige Analyst, der Chefanalyst, der stellvertretende Chefanalyst und oder eine sonstige an der Studiererstellung beteiligte Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (8) Der zuständige Analyst dieses Unternehmens ist Mitglied des dortigen Vorstands oder des Aufsichtsrats.
- (9) Der zuständige Analyst hat vor dem Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile an dem von ihm analysierten Unternehmen, vor der öffentlichen Emission erhalten bzw. erworben.
- (10) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erbringung von Beratungsleistungen mit dem analysierten Unternehmen geschlossen.

(11) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat bedeutende finanzielle Interessen an dem analysierten Unternehmen, wie z.B. die Gewinnung und/oder Ausübung von Mandaten beim analysierten Unternehmen bzw. die Gewinnung und/oder Erbringung von Dienstleistungen für das analysierte Unternehmen (z.B. Präsentation auf Konferenzen, Roundtables, Roadshows etc.)

§ 2 (V) 3. Compliance:

GBC hat intern regulative Vorkehrungen getroffen, um mögliche Interessenskonflikten vorzubeugen bzw. diese sofern vorhanden, offen zu legen. Verantwortlich für die Einhaltung der Regularien ist dabei der derzeitige Compliance Officer, Susanne Klebl, Email: klebl@gbc-ag.de.

§ 2 (VI) Verantwortlich für die Erstellung:

Verantwortliches Unternehmen für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) ist die GBC AG mit Sitz in Augsburg, welche als Researchinstitut bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt) gemeldet ist.

Die GBC AG wird derzeit vertreten durch Ihre Vorstände Manuel Hölzle (Vorsitz) und Jörg Grunwald.

Die für diese Analyse verantwortlichen Analysten sind:

Cosmin Filker; Dipl.Betriebswirt (FH), Finanzanalyst

§ 3 Urheberrechte

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an irgendeine andere Person verteilt werden. Eine Verwendung dieses Dokuments außerhalb den Grenzen des Urhebergesetzes erfordert grundsätzlich die Zustimmung der GBC, bzw. des entsprechenden Unternehmens, sofern es zu einer Übertragung von Nutzungs- und Veröffentlichungsrechten gekommen ist.

GBC AG
Halderstraße 27
D 86150 Augsburg
Tel.: 0821/24 11 33-0
Fax.: 0821/24 11 33-30
Internet: <http://www.gbc-ag.de>

E-Mail:
compliance@gbc-ag.de