



Bilanzpressekonferenz 2010

Frankfurt am Main, 25.03.2010

hamborner
REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



Wesentliche Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2009

		2009	2008
Erlöse aus Mieten und Pachten	Mio. Euro	22.451	19.725
Betriebsergebnis	%	10,4	14,1
Jahresüberschuss	Mio. Euro	5.073	17.341
REIT EK-Quote	%	67,2	77,1
Loan To Value (LTV)	%	34,3	31,1
FFO je Aktie	Euro	0,42	0,37
Dividende je Aktie	Euro	0,37	0,35
NAV je Aktie	Euro	10,37	10,57

Geschäftsjahr 2009





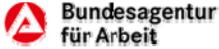





- **Positive operative Geschäftsentwicklung**
 - Anstieg der Mieten um 13,7%
 - Leerstandsquote 3,5% (inkl. Einnahmen aus Mietgarantien 1,1%)
- **Aktives Asset Management**
 - Verkauf Objekt in Bad Oeynhausen, Anteil Montan Assekuranz-Makler GmbH, fünf Grundstücke Altbesitz
 - Erwerb von vier Objekten in Hamburg (2x), Münster und Duisburg
- **Externe Bewertung des Immobilienportfolios**
 - Portfoliowert von 308 Mio. €
 - NAV je Aktie 10,37 €
 - Konservative Bilanzierung zu AK/HK
- **Gesunde Finanzierungsstrukturen**
 - EK-Quote 67,2%
 - keine Kreditklemme oder Refinanzierungsprobleme

Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS

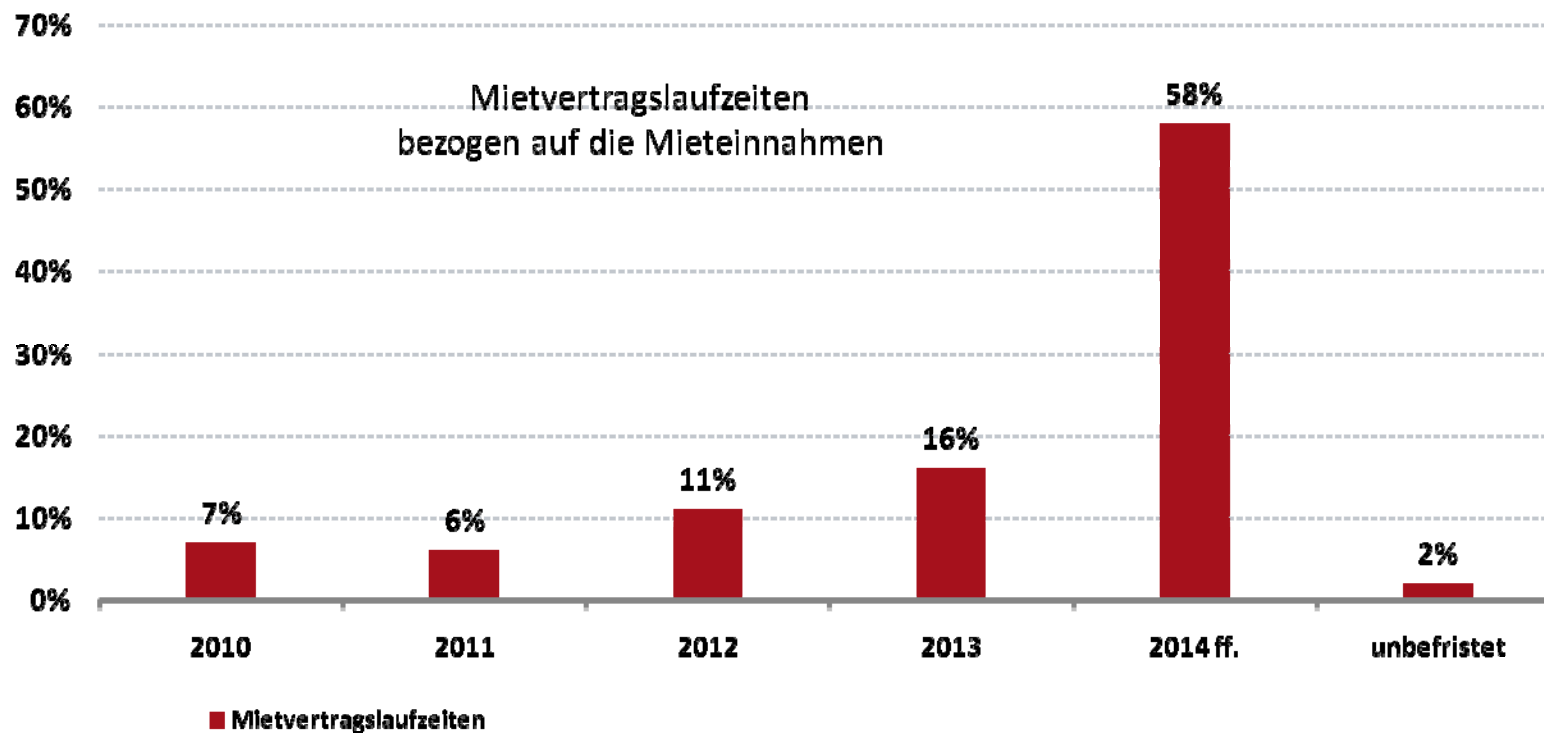
in T €	2009	2008
Nettomieteinnahmen	19.940	17.463
Verwaltungsaufwand	-751	-1.042
Personalaufwand	-2.740	-2.973
Abschreibungen	-7.268	-10.257
Sonstige betriebliche Erträge	2.128	12.475
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-872	-1.587
Betriebsergebnis	10.437	14.079
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	434	6.689
Ergebnis aus Beteiligungen	13	643
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	10.884	21.411
Finanzergebnis	-5.019	-2.927
Steuern	-792	-1.517
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	374
Jahresüberschuss	5.073	17.341

Über 50% der Nettomietenerträge generieren unsere Top 10 Mieter

Nettomietenerträge in %

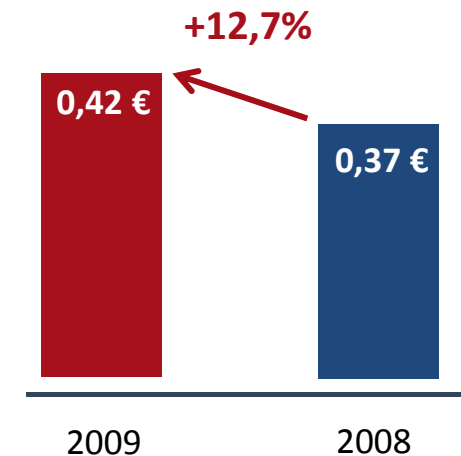
	Kaufland Gruppe	22,6 %
	EDEKA	6,4%
	Telefónica O2	3,6%
	Douglas	3,0%
	BfA	3,0%
	REWE	2,9%
	Nordsee	2,6%
	Flyline	2,4%
	OAS	2,1%
	Orsay	1,9%
	Summe	50,5%

Mehr als die Hälfte der vertraglichen Mieteinnahmen läuft 2014 und später aus.



FFO

in T €	31.12.2009	31.12.2008
Nettomieteinnahmen	19.940	17.763
- Verwaltungsaufwand	- 751	- 1.042
- Personalaufwand	- 2.740	- 2.973
+ Sonstige betriebliche Erträge*	185	306
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 872	- 1.587
+ Ergebnis aus Beteiligungen	13	643
+ Zinserträge	489	1.717
- Zinsaufwendungen	- 5.508	- 4.644
FFO vor Steuern	10.756	9.883
- gezahlte Steuern	- 1.136	- 1.347
FFO nach Steuern	9.620	8.536
FFO je Aktie	0,42	0,37



* Bereinigt um Wertaufholungszuschreibungen und Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen

Bilanz nach IFRS

in T €	31.12.2009	31.12.2008
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	260,1	225,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	257,4	223,4
Sonstige	2,7	2,5
Kurzfristige Vermögenswerte	38,5	55,4
Forderungen	0,5	1,3
Bankguthaben und Kassenbestände	38,0	54,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0,1
Summe Vermögenswerte	298,6	281,3
PASSIVA		
Eigenkapital	155,6	160,0
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	113,7	91,1
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29,3	30,2
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	298,6	281,3

**EK-Quote:
52,1%**

Solides finanzielles Gerüst

Liquide Mittel: **38 Mio. €**
Nettofinanzverschuldung: **67 Mio. €**
Fair Value Portfolio: **308 Mio. €**



LTV: **34,3%**
REIT-EK-Quote: **67,2%**

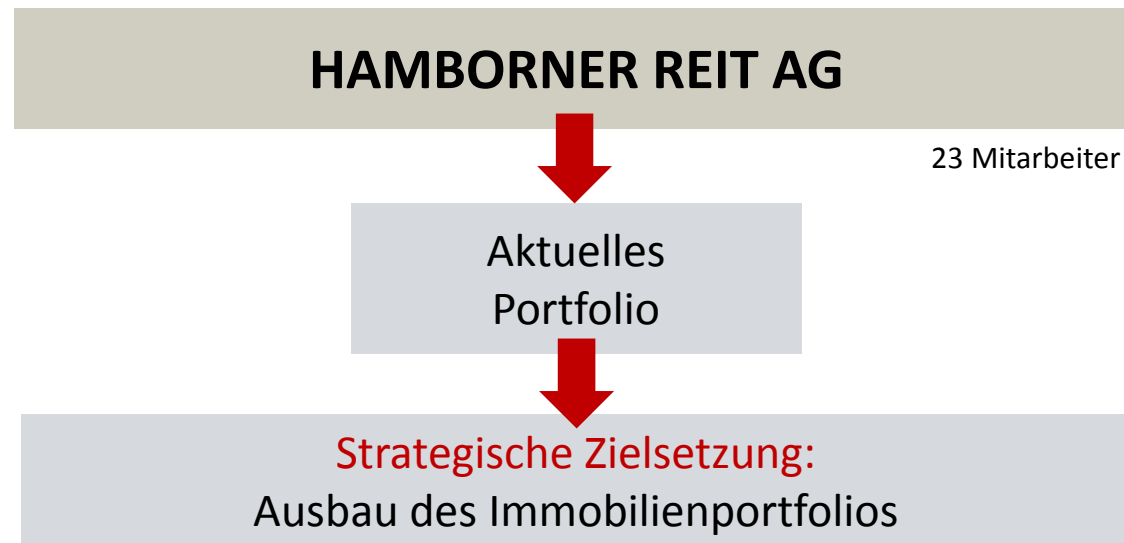
Ø FK-Zins: **4,9%**
Ø Restlaufzeit
Zinsbindung: **7,8 Jahre**

Fazit / Ausblick

- Stabile Geschäftsentwicklung in 2009, Mieten und FFO gesteigert
- Erhöhung der Dividende auf 37 Cent je Aktie
- Steuerbefreiung als REIT
 - Schlussbesteuerung (ca. 17-20 Mio. €)
 - a.o. Ergebnisbelastung durch Schlussbesteuerung
- Weitere Steigerung Mieten und FFO in 2010 (+10%)
- Wachstum durch Zukäufe

Konzernstruktur

Klarer strategischer Fokus und schlanke Struktur



- Fokus auf Einzelhandels- und Büroobjekten
- Weitere Portfolio-Bereinigungen
- aktives Portfolio- und Akquisitionsmanagement
- Keine Projektentwicklung oder Dienstleistungen für Dritte

[R]eal [E]state [I]nvestment [T]rust - REIT

Merkmale

- Aktiengesellschaft
- Kerngeschäft Immobilien halten und bewirtschaften
- Hohe vorgeschriebene Mindestausschüttungsquote
- Auf Gesellschaftsebene von Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit
- Besteuerung nur auf Anlegerebene



Voraussetzungen für einen REIT

- Börsennotierung
- > 15% Streubesitz
- > 75% des Vermögens in Immobilien investiert
- > 75% der Erträge aus Immobilienbewirtschaftung
- > 90% Ausschüttungsquote des HGB-Jahresüberschusses
- > 45% Eigenkapitalquote
- < 10% direkt gehaltene Anteile je Aktionär

HIT	9,35
TVO	6,63G
REITS	
AOX	8,15
FVI	4,55
HAB	8,32G

Aktives Portfoliomanagement



Bad Oeynhausen, Klosterstraße 11

Erlös 0,5 Mio. €



Fünf Grundstücke aus dem Altbesitz

Erlös 0,5 Mio. €

Getätigte Ankäufe 2009 (1/2)



Münster, Martin-Luther-King-Weg 18-28

Mieter	Bundesagentur f. Arbeit, IHK, Mummert Consulting u.a.
Mietfläche	ca. 14.000 m ² in 3 Gebäuden
Jährliche Mieteinnahme	ca. € 1,71 Mio.
Gew. Restlaufzeit	ca. 4,4 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,6 %
Kaufpreis	22,1 Mio. €

Hamburg, Fuhlsbüttler Straße / Ziethenstraße

Mieter	Budnikowski, AOK, Commerzbank, Riba Edelstahl, DokuServe, u.a.
Mietfläche	ca. 5.055 m ²
Jährliche Mieteinnahme	ca. € 642.000
Gew. Restlaufzeit	ca. 3,0 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,4 %
Kaufpreis	8,6 Mio. €



Getätigte Ankäufe 2009 (2/2)



Erlangen, Wetterkreuz 15

Errichtung	2009
Mieter	AREVA NP, GRR
Mietfläche	ca. 7.340 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. 1,079 Mio. €
Gew. Restlaufzeit	ca. 7,2 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,3 %
Kaufpreis	rd. 14,8 Mio. €

Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel

Errichtung	2008 / 2009
Mieter	Zoo&Co., netto, kik, dm, Bäckerei
Mietfläche	ca. 5.100 m ² in 3 Gebäuden
Jährliche Mieteinnahme	ca. € 659.000
Gew. Restlaufzeit	ca. 13,9 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,8 %
Kaufpreis	8,5 Mio. €



Getätigte Ankäufe 2010

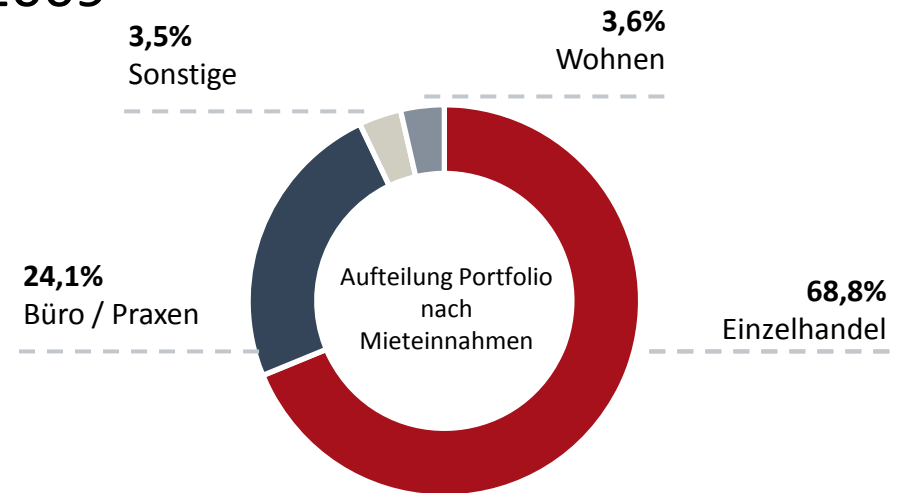


Hilden	
Errichtung	2009
Mieter	OBI
Mietfläche	ca. 10.800 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. 899.000 €
Gew. Restlaufzeit	ca. 14 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,6 %
Kaufpreis	rd. 11,9 Mio. €

Kamp-Lintfort	
Errichtung	2009
Mieter	C&A, dm
Mietfläche	ca. 2.100 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. 250.400 €
Gew. Restlaufzeit	ca. 9,5 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,7 %
Kaufpreis	rd. 3,3 Mio. €

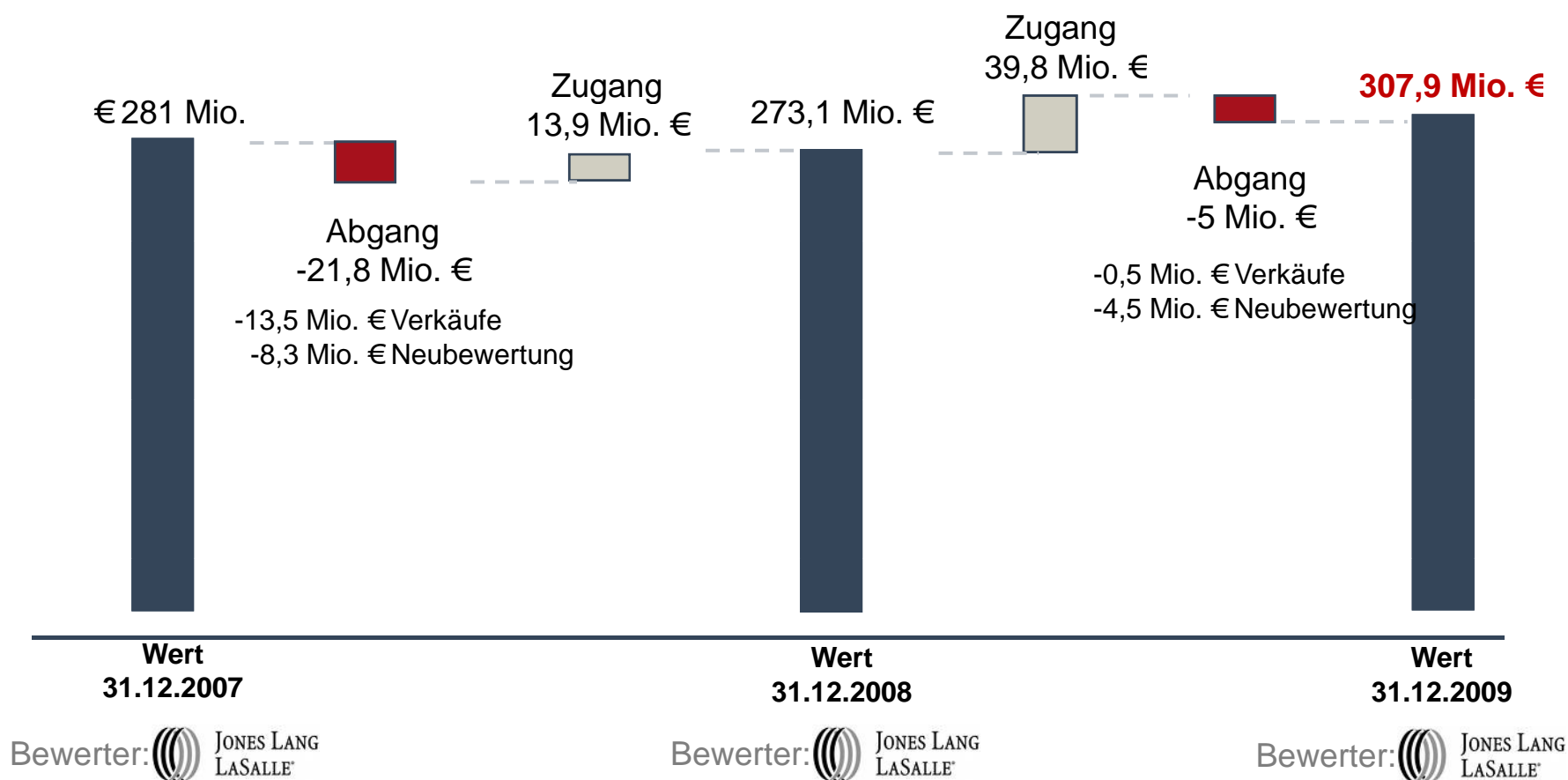


Immobilienportfolio zum 31.12.2009



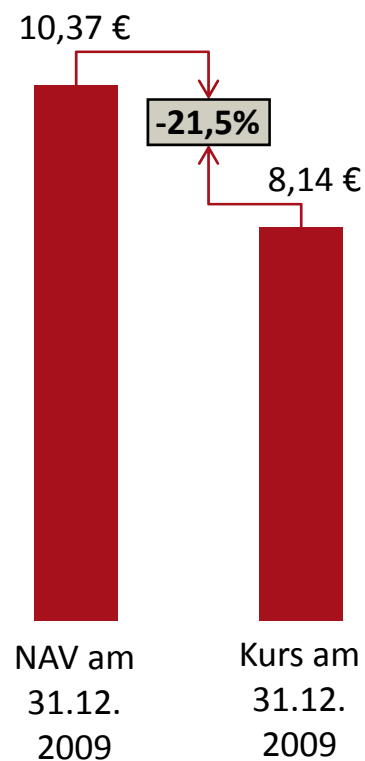
- 57 Immobilien an 40 Standorten in Deutschland
- 182.484 m² Gesamtnutzfläche, davon
 - 172.404 m² gewerbliche Nutzung
 - 10.080 m² Wohnflächen
 - Leerstand 3,5%
- rd. 4,5 Mio. m² unbebaute Flächen

Der Fair Value liegt zum 31.12.2010 bei 308 Mio. €



Berechnung des Net Asset Value (NAV) nach EPRA

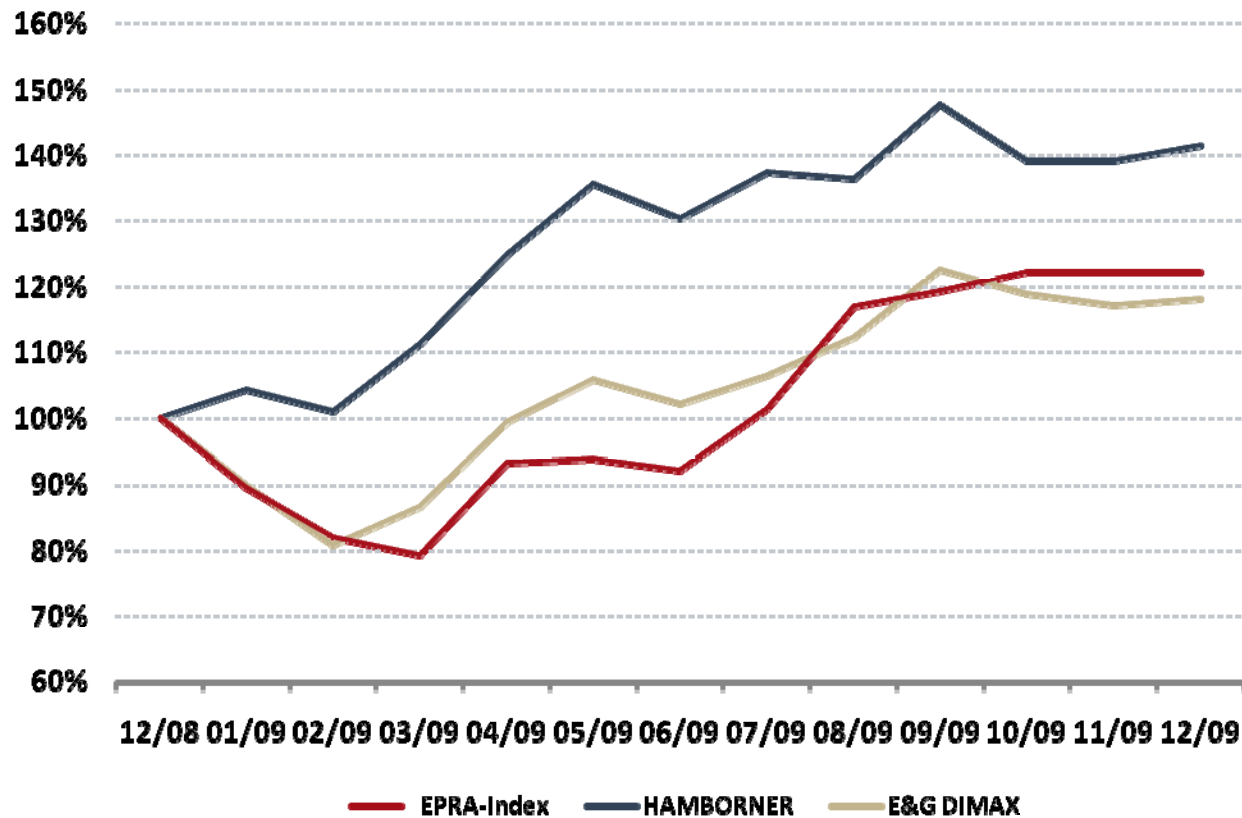
Abschlag Aktienkurs zum NAV = 21,5 % (Stand 31.12.2009)



Berechnung NAV (nach EPRA)

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	257.946	223.934
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	38.473	55.368
+ Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	130
- Langfristige Vermögenswerte und Rückstellungen	-111.597	-91.785
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-9.151	-8.516
Bilanzieller NAV	175.671	179.131
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte	60.388	61.579
NAV	236.059	240.710
NAV je Aktie in €	10,37	10,57

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



HAMBORNER im Vergleich

Schlusskurs HAMBORNER
am 31.12.2009

8,14 €

01.01.2009 – 31.12.2009
HAMBORNER

+ 42%

EPRA – Index

+ 22%

DIMAX

+ 18%

DAX

+ 24%

S-DAX

+ 26%

Notierung im Prime
Standard

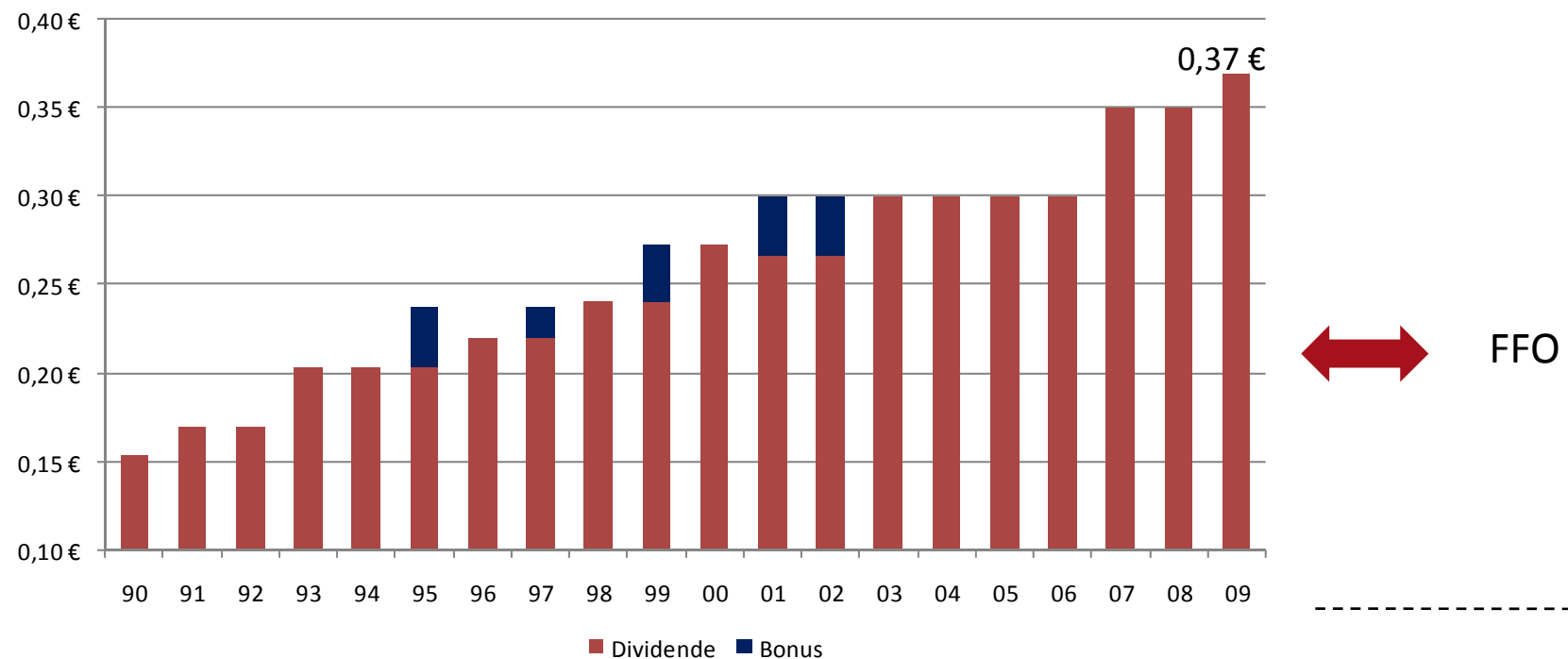
seit
07. Juni
2009

Notierung im REIT-Segment
der Deutschen Börse

seit
22. Feb.
2010

Dividendenentwicklung

Ergebnisorientierte Ausschüttung, stetige Steigerung der Dividende



Finanzkalender 2010 / 2011

HAMBORNER REIT AG	
Geschäftsbericht 2009	25. März 2010
Bilanzpressekonferenz 2010	25. März 2010
Zwischenbericht 1. Quartal 2010	12. Mai 2010
Ordentliche Hauptversammlung 2010	10. Juni 2010
Dividendenzahlung für das GJ 2009	11. Juni 2010
Zwischenbericht Halbjahr 2010	12. August 2010
Zwischenbericht 3. Quartal 2010	11. November 2010
Geschäftsbericht 2010	29. März 2011
Zwischenbericht 1. Quartal 2011	12. Mai 2011
Ordentliche Hauptversammlung 2011	17. Mai 2011

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit –
für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**

Disclaimer

Diese Präsentation wurde ausschließlich für den auf der Titelseite genannten Adressaten bzw. die Teilnehmer der dort bezeichneten Veranstaltung verfasst. Der Informationsinhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten als auch solchen Informationen, welche der HAMBORNER REIT AG von den jeweils erwähnten Unternehmen oder Dritten zugänglich gemacht wurden.

Alle in dieser Präsentation enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen den aktuellen Einschätzungen bzw. dem Meinungsstand der HAMBORNER REIT AG und sind daher nicht als eine konstante, unveränderliche Aussage zu betrachten. HAMBORNER übernimmt keine Garantie für die Fehlerfreiheit oder Vollständigkeit der hier gegebenen Informationen. HAMBORNER sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen von HAMBORNER handelnde Parteien übernehmen keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen.