



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

HAMBORNER AG - Zwischenbericht 1. Quartal 2009

Charts zur Telefonkonferenz am 15. Mai 2009

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hans Richard Schmitz

Start ins Jahr 2009 erwartungsgemäß zufriedenstellend



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

■ Gesamtwirtschaftlich

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen unverändert schwierig:

- Wachstumsprognosen für die Wirtschaft nochmals deutlich zurückgegangen
- DAX im 1. Quartal: - 15,9 %
- DIMAX im 1. Quartal: - 13,3 %

■ HAMBORNER

Operative Geschäftsentwicklung weiterhin gut:

- Erlöse aus der Bewirtschaftung: 5,8 Mio.€ (Vorjahr: 5,2 Mio. €)
- Leerstandsquote: 3,56 % (Vorjahr: 2,73 %)
- Leerstandsquote inkl. Mietgarantien: 0,87 % (Vorjahr: 1,15 %)
- Deutlich positives Betriebsergebnis: 2,7 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €)
- FFO: 0,11 € je Aktie
- Weiterhin solide Bilanzstrukturen: EK-Quote: 52,9 % (31.12.2008: 56,9 %)



- Verkauf zweier Grundstücke

- Verkauf 0,71%-Beteiligung Montan Assekuranz GmbH
 - Bereinigung Portfolio
 - Schaffung weiterer REIT-Voraussetzungen



Buchgewinn: 379 T€



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
Durchschnittsmiete	ca. 9,40 €/m ²
Gew. Restlaufzeit	ca. 4,4 Jahre
Ankaufsfaktor	13,27-fach



Hamburg, Fuhlsbüttler Straße / Ziethenstraße

Mieter	Budnikowski, AOK, Commerzbank, Riba Edelstahl, DokuServe, u.a.
Mietfläche	ca. 5.095 m ²
Durchschnittsmiete	ca. 13,30 €/m ² bzw. 6,80 €/m ²
Gew. Restlaufzeit	ca. 3,0 Jahre
Ankaufsfaktor	13,36-fach



▪ **Investitions-
volumen**

31,2 Mio. €

▪ **Anstieg
Portfoliowert auf**

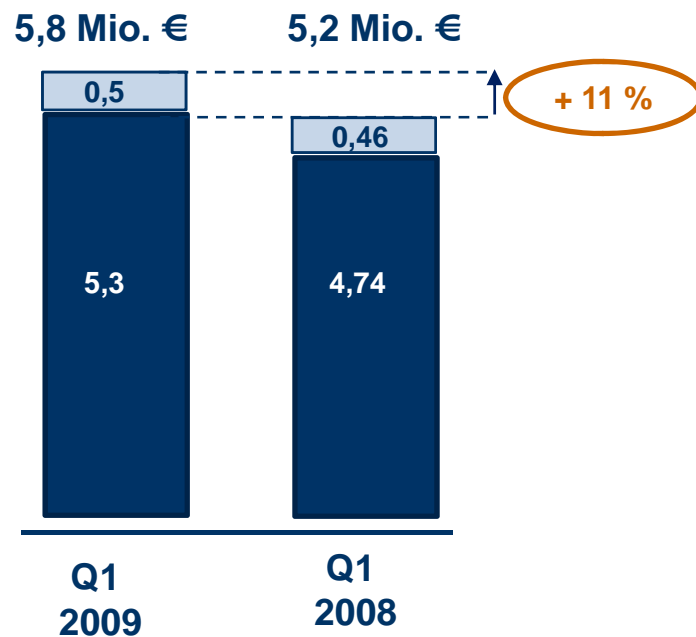
rd. 300 Mio. €

Ertragsseite: Anstieg der Mieten um 11%



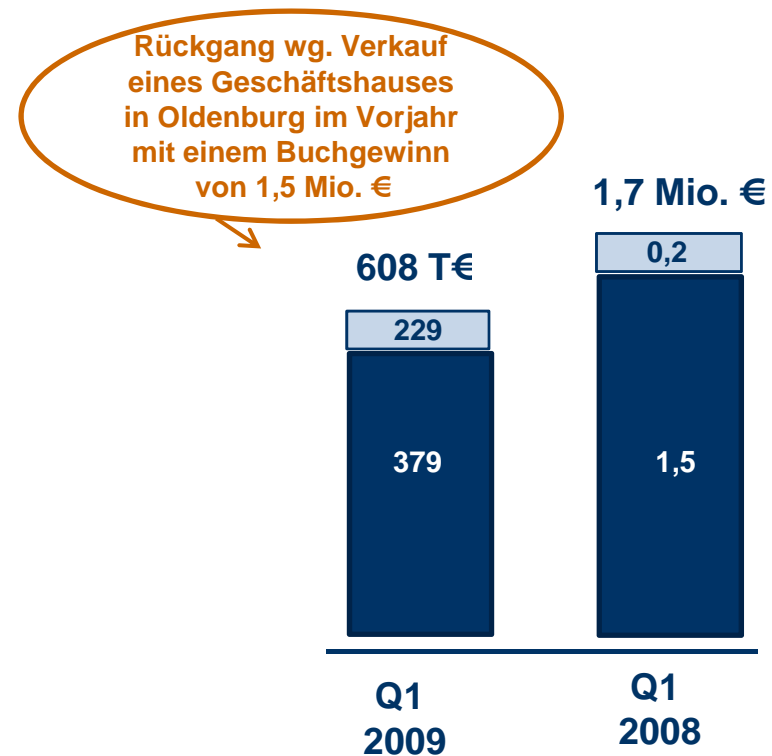
HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Bewirtschaftungserlöse:



- Erlöse aus Mieten und Pachten
- Weiterberechnung von Nebenkosten

Sonstige betriebliche Erträge:



- Buchgewinne
- Übrige (Mietgarantien, etc.)

Aufwandsseite: Ansatz von Normalabschreibungen wegen Bilanzierung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Abschreibungen

Aufwand für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung



Personalaufwand



Sonstiger Aufwand



Gewinn- und Verlustrechnung:

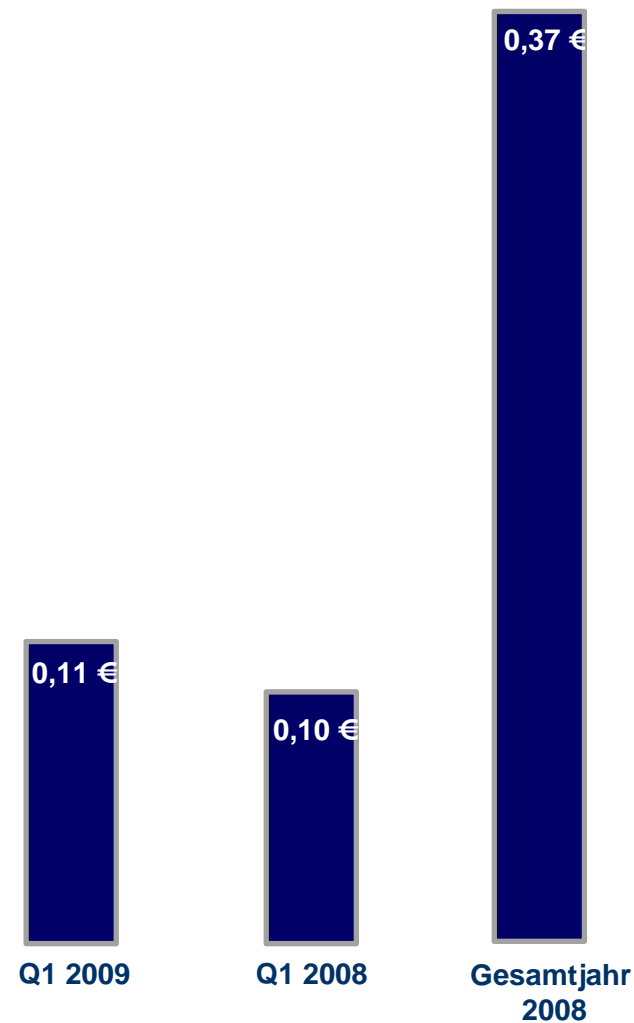


HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

	Q1 2009 (in Mio. €)	Q1 2008 (in Mio. €)
Summe betriebliche Erträge	6,4	6,9
Summe betriebliche Aufwendungen	-3,7	-3,2
Betriebsergebnis	2,7	3,7
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-1,1	-0,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1,6	2,9
Steuern	-0,2	-0,8
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten	1,4	2,1
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0,0	0,4
Konzernüberschuss	1,4	2,4



Berechnung FFO		Q1/2009	
		(in T€)	
+ Umsatzerlöse			5.767
- übrige Erträge (ohne Verkäufe/Zuschreibungen)	+	229	
- Bewirtschaftungskosten	-	994	
- Personalaufwand	-	651	
- sonst. Betriebliche Aufwendungen	-	497	
		3.854	
		<hr/>	
+ Beteiligungsergebnis	+	14	
- Finanzergebnis	-	1.055	
		FFO vor Steuern 2.813	
		<hr/>	
gezahlte Steuern	-	316	
		FFO nach Steuern 2.497	
		<hr/>	
FFO je Aktie in €		0,11	



Bilanz Konzern

Aktiva



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

		31.03.2009 T€	31.12.2008 T€
	Langfristige Vermögenswerte		
1.	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	180	188
2.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	252.985	223.342
3.	Finanzielle Vermögenswerte	34	38
4.	Sonstige Vermögenswerte	366	366
5.	Latente Steueransprüche	2.361	1.914
		255.926	225.848
	Kurzfristige Vermögenswerte		
6.	Forderungen, sonstige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzung	1.029	799
7.	Forderungen aus Ertragsteuern	564	557
8.	Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	42.897	54.012
9.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	130
		44.490	55.498
10.	Summe Vermögenswerte	300.416	281.346

Bilanz Konzern

Passiva



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

		31.03.2009 T€	31.12.2008 T€
	Eigenkapital		
1.	Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770
2.	Gewinnrücklagen	99.585	102.115
3.	Konzern-Bilanzgewinn	36.573	35.165
		158.928	160.050
	Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
4.	Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	107.366	87.350
5.	Latente Steuerverbindlichkeiten	15.124	15.188
6.	Verbindlichkeiten aus L+L und Sonstige Verbindlichkeiten	4.950	3.784
7.	Rückstellungen für Pensionen	5.739	5.780
8.	Sonstige langfristige Rückstellungen	671	678
		133.850	112.780
	Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
9.	Finanzverbindlichkeiten	4.033	3.754
10.	Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	160	660
11.	Verbindlichkeiten aus L+L und Sonstige Verbindlichkeiten	1.592	1.823
12.	Sonstige Rückstellungen	1.853	2.279
		7.638	8.516
13.	Summe Passiva	300.416	281.346

Solides finanzielles Gerüst



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

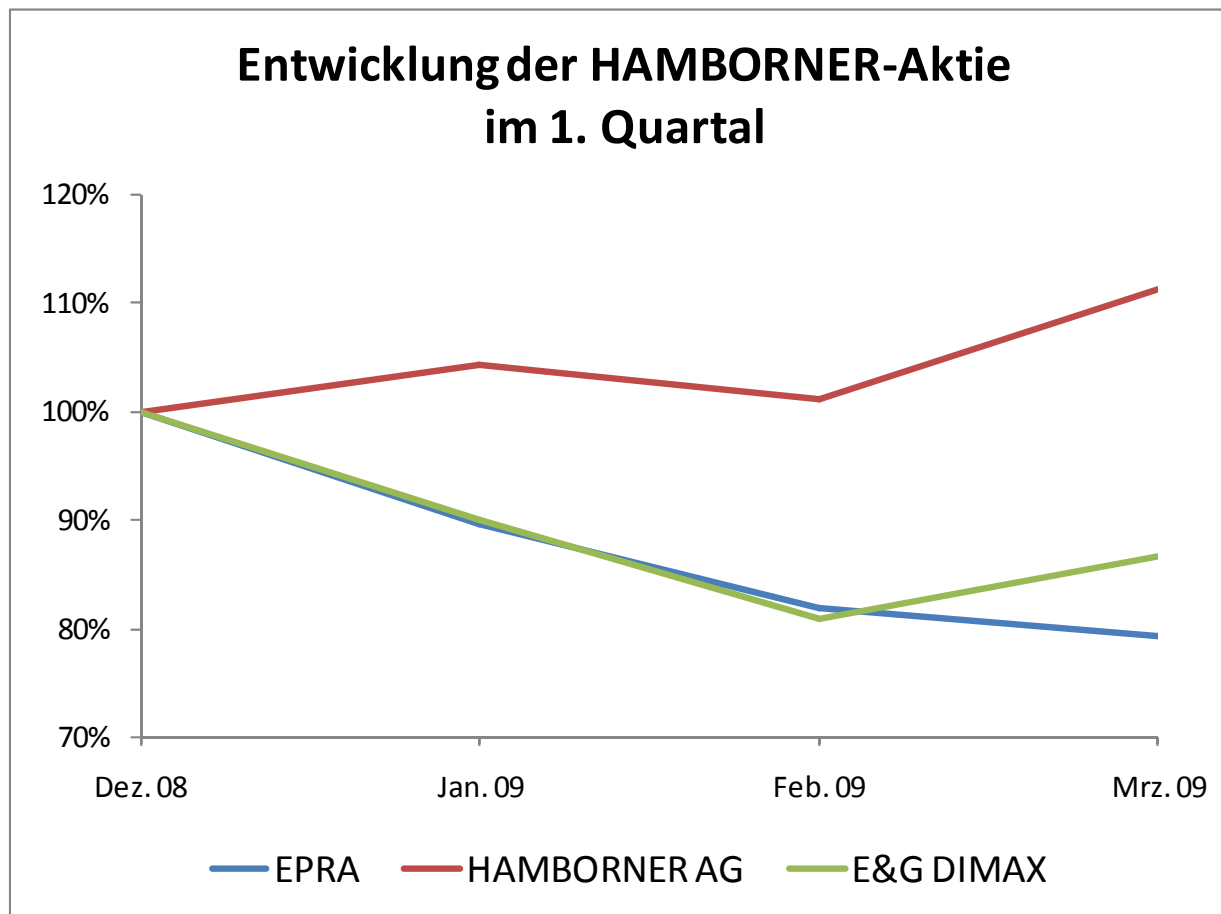
Liquide Mittel: 42,9 Mio. €
Nettofinanzverschuldung: 68,5 Mio. €



EK-Quote: 52,9%
LTV: 33,6%
Verschuldungsgrad*: 26,8%

FK-Zins: 5,0%
**Finanzverbindlichkeiten
nach fünf Jahren fällig:** 71%

* Nettofinanzverschuldung zu langfristigen Vermögenswerten



Kurs 31.12.2008: 5,75 €

Kurs 31.03.2009: 6,40 €

Kurs 13.05.2009: 7,75 €

HAMBORNER Aktie: +11 %
bis 31.03.2009

HAMBORNER Aktie: +35 %
bis 13.05.2009

EPRA-Index: -21 %

DIMAX: -13 %

DAX: -16 %

S-DAX: -13 %

Wechsel in den Prime Standard
vorgesehen.



- Gelungener Start ins Jahr 2009
- Weiterer Anstieg der Bewirtschaftungserlöse bei niedriger Leerstandsquote
- Komfortable Finanzsituation und gesunde Bilanzstruktur
- Weitere Zukäufe bei sich bietenden Möglichkeiten geplant
- Realisierung von Verkäufen nicht strategiekonformer Objekte zur Portfoliobereinigung aufgrund derzeitiger Marktlage ungewiss
- REIT-Umwandlung zum 01.01.2010 vorgesehen
(Vorschlag zur Satzungsänderung auf der HV am 09.06.2009)
- Steigerung FFO um mindestens 10%



15. Mai 2009	Zwischenbericht 1. Quartal 2009
9. Juni 2009	Ordentliche Hauptversammlung 2009
10. Juni 2009	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008
13. August 2009	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2009
12. November 2009	Zwischenbericht 3. Quartal 2009
31. März 2010	Geschäftsbericht 2009
14. Mai 2010	Zwischenbericht 1. Quartal 2010
10. Juni 2010	Ordentliche Hauptversammlung 2010



HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

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 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 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.