



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

HAMBORNER AG - Zwischenbericht 1. Halbjahr 2009

Charts zur Telefonkonferenz am 13. August 2009

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hans Richard Schmitz

Operative Geschäftsentwicklung ist weiterhin gut



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

EBITDA

Überblick	H1 2009	H1 2008	Veränderung	
Erlöse aus der Bewirtschaftung (in Mio. €)	11,8	10,4	+	13,5%
Leerstände	3,7%	2,5%	+	1,2% - Pkt.
Betriebsergebnis (in Mio. €)	6,0	6,2	-	3,5%
EBITDA (in Mio. €)	9,2	9,1	+	0,4%
FFO je Aktie (in €)	0,23	0,22	+	4,5%
EK-Quote	52,6%	* 56,9%	-	4,3% - Pkt.



* zum 31.12.2009



- Schaffung weiterer REIT-Voraussetzungen
(Verkauf 0,71%-Beteiligung Montan Assekuranz)

- Anstieg Portfoliowert auf rd. 300 Mio. €
(Ankäufe in Münster und Hamburg, Investitionsvolumen 31,3 Mio. €)

- Hauptversammlung am 09.06.2009
 - Dividendenzahlung von rd. 8,0 Mio. € (0,35 € je Aktie)
 - Zustimmung zur Transformation in eine REIT-AG ab 01.01.2010

- Vor-REIT seit 29.06.2009

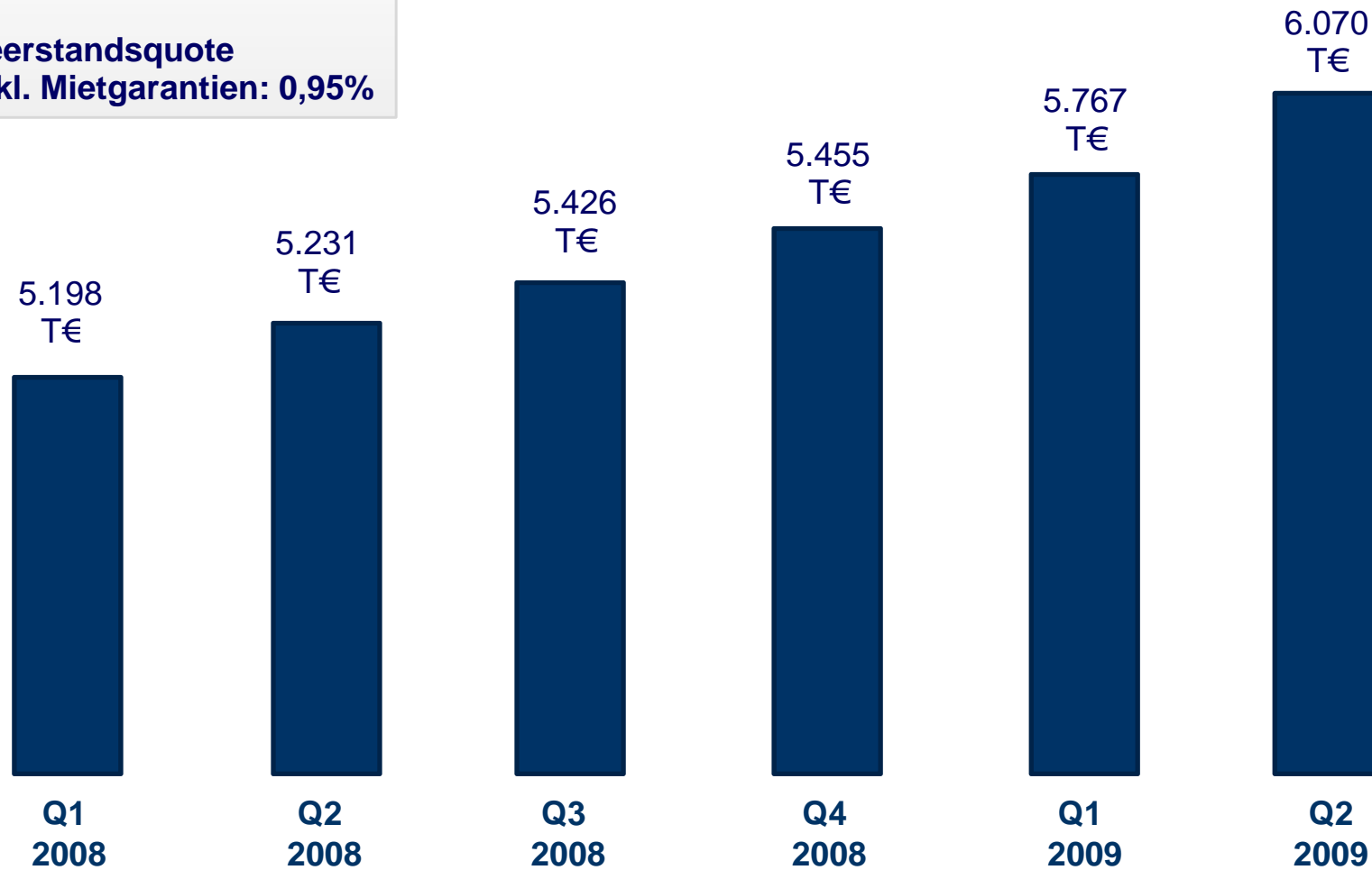
Entwicklung der Bewirtschaftungserlöse

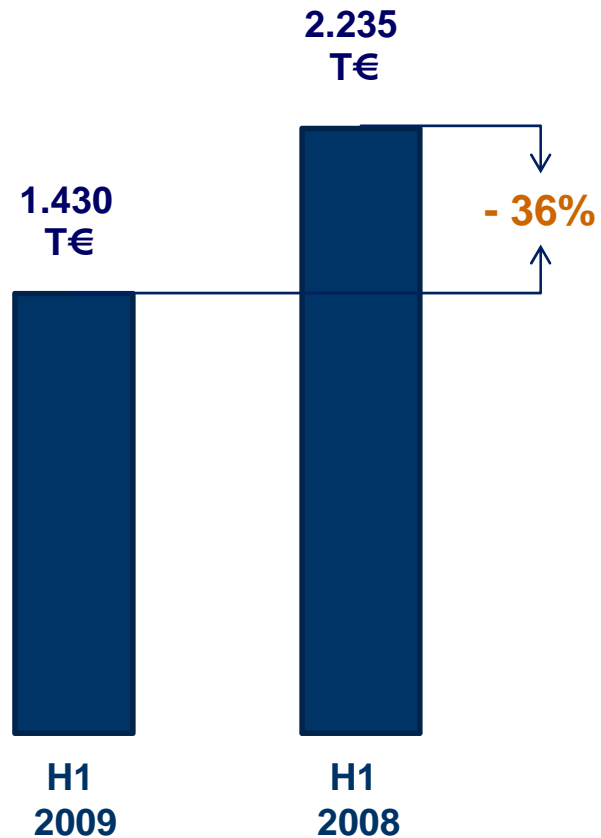


HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Leerstandsquote: 3,70%

Leerstandsquote
inkl. Mietgarantien: 0,95%





Buchgewinne

1. Halbjahr 2009

- 250 T€ Verkauf zweier Grundstücke
- 129 T€ Verkauf Montan Assekuranz
- 548 T€ Kaufpreiszahlung Wohnbau Dinslaken (anteilige Dividendenzahlung 2008)

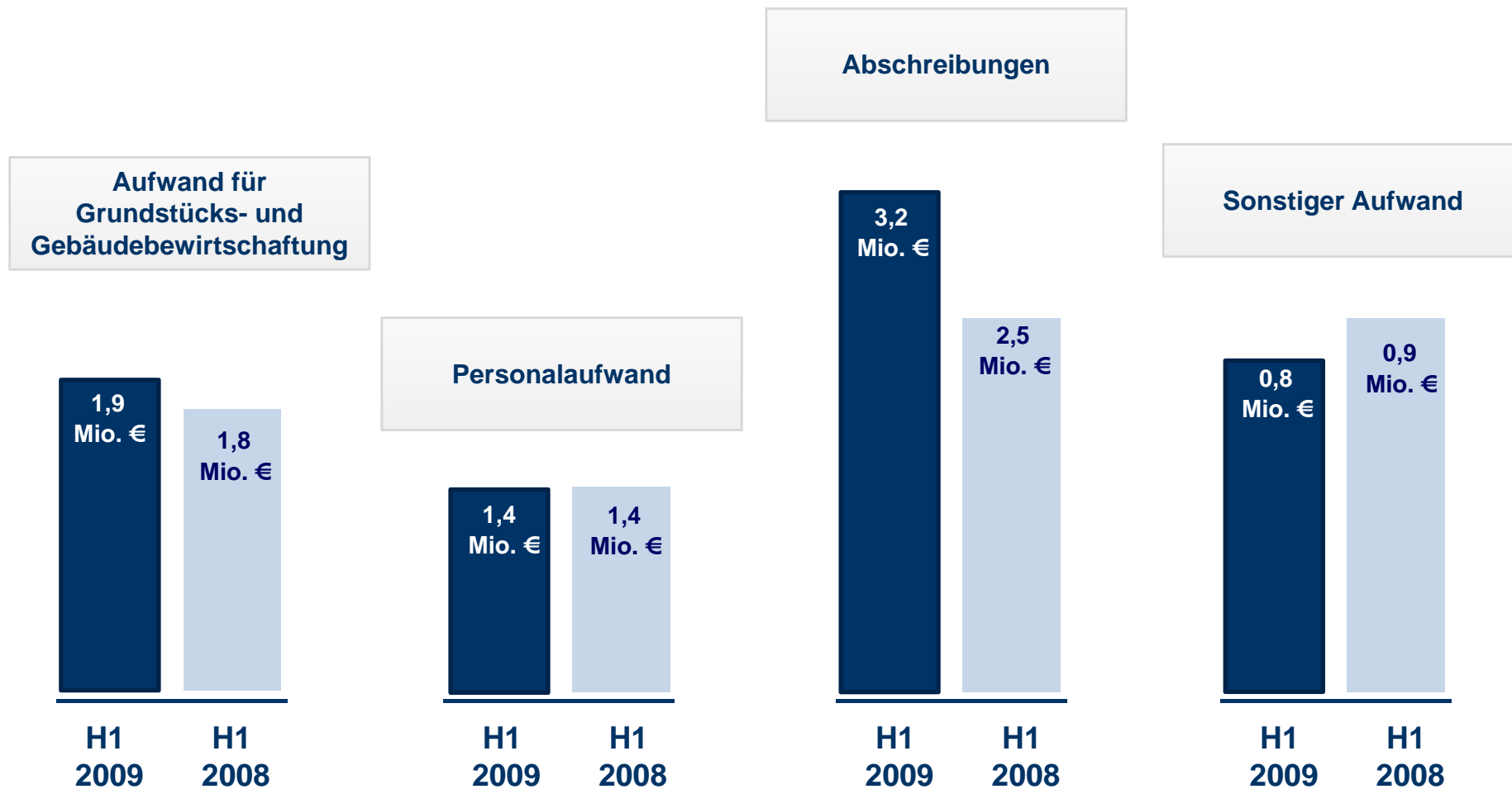
1. Halbjahr 2008

- 1,5 Mio. € Verkauf Geschäftshaus in Oldenburg

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



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT





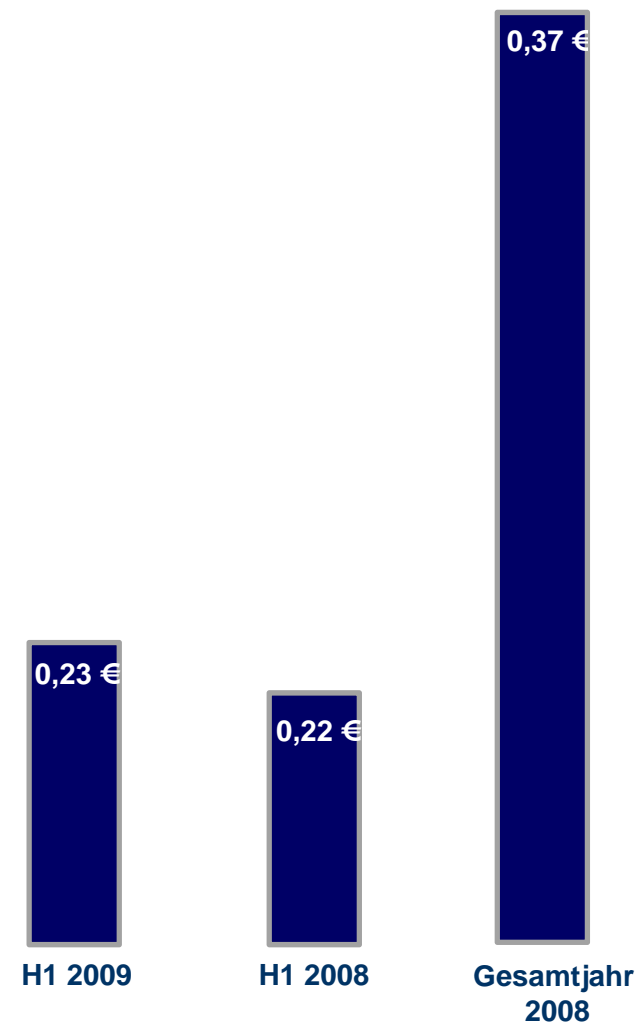
	H1 2009 (in Mio. €)	H1 2008 (in Mio. €)
Summe betriebliche Erträge	13.3	12.7
Summe betriebliche Aufwendungen	-7.3	-6.5
Betriebsergebnis	6.0	6.2
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-2.3	-0.8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.7	5.4
Steuern	-0.4	-1.5
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten	3.3	3.9
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0.0	0.4
Konzernüberschuss	3.3	4.3

HAMBORNER - FFO



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Berechnung FFO		H1/2009 (in T€)	H1/2008 (in T€)
+ Umsatzerlöse		11.837	10.430
- übrige Erträge (ohne Verkäufe/Zuschreibungen)	+	502	296
- Bewirtschaftungskosten	-	1.945	1.790
- Personalaufwand	-	1.369	1.355
- sonst. Betriebliche Aufwendungen	-	799	876
		8.226	6.705
+ Beteiligungsergebnis	+	14	643
- Finanzergebnis	-	2.315	1.441
FFO vor Steuern		5.925	5.907
gezahlte Steuern	-	600	803
FFO nach Steuern		5.325	5.104
FFO je Aktie in €		0,23	0,22



Bilanz Konzern

Aktiva



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

	30.06.2009 T€	31.12.2008 T€
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	171	188
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	251.358	223.342
Finanzielle Vermögenswerte	29	38
Sonstige Vermögenswerte	360	366
Latente Steueransprüche	2.158	1.914
	254.076	225.848
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen, sonstige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzung	894	799
Forderungen aus Ertragsteuern	623	557
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	37.036	54.012
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	130
	38.553	55.498
Summe Vermögenswerte	292.629	281.346

Bilanz Konzern

Passiva



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

	30.06.2009 T€	31.12.2008 T€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770
Gewinnrücklagen	100.636	102.115
Konzern-Bilanzgewinn	30.512	35.165
	153.918	160.050
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	105.166	87.350
Latente Steuerverbindlichkeiten	15.025	15.188
Verbindlichkeiten aus L+L und Sonstige Verbindlichkeiten	4.336	3.784
Rückstellungen für Pensionen	5.698	5.780
Sonstige langfristige Rückstellungen	677	678
	130.902	112.780
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	4.078	3.754
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	160	660
Verbindlichkeiten aus L+L und Sonstige Verbindlichkeiten	2.275	1.823
Sonstige Rückstellungen	1.296	2.279
	7.809	8.516
Summe Passiva	292.629	281.346

Solides finanzielles Gerüst



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Liquide Mittel: 37,0 Mio. €
Nettofinanzverschuldung: 72,2 Mio. €

HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

EK-Quote: 52,6%
LTV: 33,3%
Verschuldungsgrad*: 28,4%

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

* Nettofinanzverschuldung zu langfristigen Vermögenswerten

Ankauf nach dem Stichtag 30.06.2009



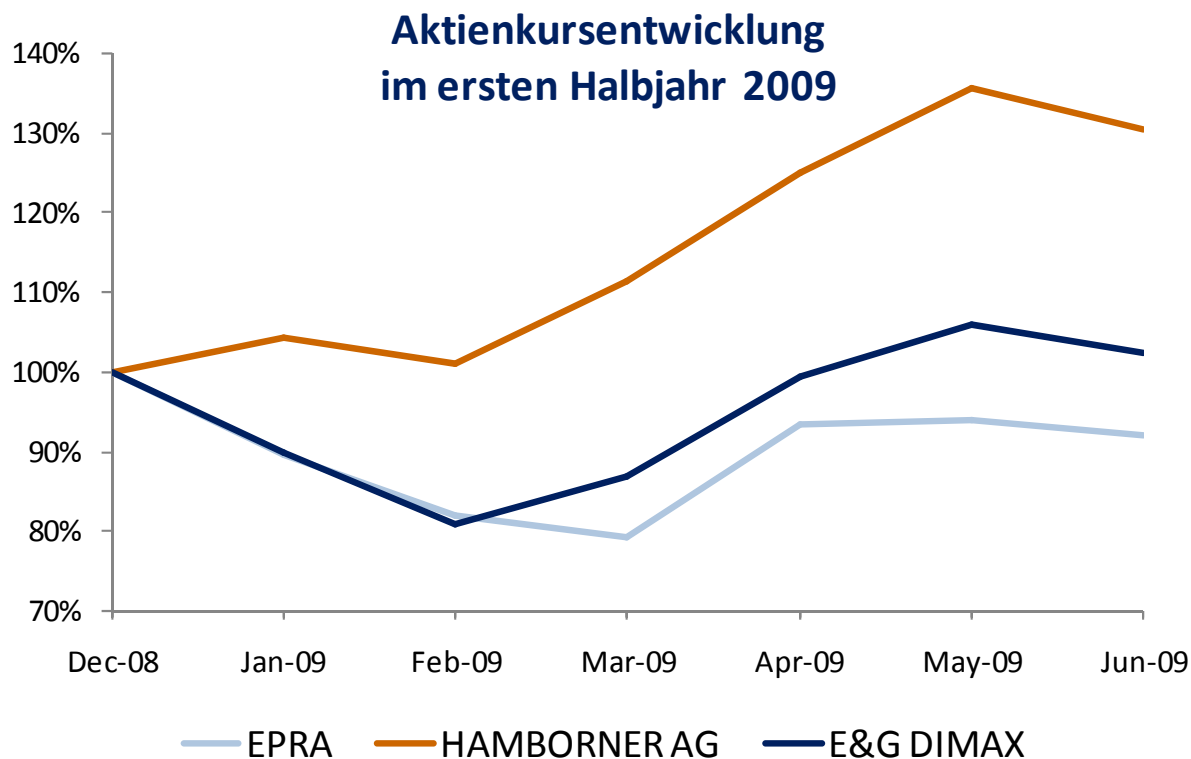
HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT



Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel

Errichtung	2008/2009
Mieter	Zoo&Co., Plus, kik, dm, Bäckerei
Mietfläche	ca. 5.100 m ² in 3 Gebäuden
Jährliche Mieteinnahme	rd. 0,7 Mio. €
Gew. Restlaufzeit der Mietverträge	ca. 13,9 Jahre
Ankaufsfaktor	12,9-fach





**Schlusskurs
am 30.06.2009**

7,50 Euro

HAMBORNER Aktie: +30 %
bis 30.06.2009

EPRA-Index: - 8 %

DIMAX: + 2 %

DAX: - 1 %

S-DAX: + 2 %

**Seit 07.06.2009 Notierung im
Prime Standard !**



- Stabile operative Geschäftsentwicklung gemäß unseren Erwartungen
- Anstieg der Bewirtschaftungserlöse in 2009 gegenüber 2008 bei weiterhin niedriger Leerstandsquote
- Weiterhin 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 von der HV am 09.06.2009 beschlossen
- Steigerung FFO um 10%



13. August 2009	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2009
9. November 2009	Zwischenbericht 3. Quartal 2009
9.-11. November 2009	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
31. März 2010	Geschäftsbericht 2009
14. Mai 2010	Zwischenbericht 1. Quartal 2010
10. Juni 2010	Ordentliche Hauptversammlung 2010

Unternehmenspräsentation am 09.11.2009
zum **Q3-Bericht** auf der Deutschen EK-Konferenz in Frankfurt am Main! *

* Für weitere Informationen und Einladungen zum EK-Forum wenden Sie sich bitte an Frau Albeser:
s.albeser@hamborner.de / 0203 54405-32



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.