



Zwischenbericht 1. Halbjahr 2010

Charts zur Telefonkonferenz

Duisburg, 12.08.2010

hamborner
REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



Fortsetzung der positiven Entwicklung in 2010

→ Positive operative Geschäftsentwicklung

- Anstieg der Mieten um 6,9%
- Leerstandsquote 2,3% (inkl. Einnahmen aus Mietgarantien 1,2%)

→ Wachstum auch im 2. Quartal fortgesetzt

- Besitzübergang der Objekte in Hilden und Kamp-Lintfort erfolgt (€ 15,2 Mio.)
- Erwerb von zwei EDEKA-Märkten in Stuttgart und Freiburg (€ 28 Mio.)
- Besitzübergang EDEKA Stuttgart im Juli erfolgt, Besitzübergang Freiburg voraussichtlich 2012
- weitere Objekte beurkundet: Bad Homburg, Ingolstadt (Investitionsvolumen rd. € 25 Mio.)
- Verkauf eines nicht strategiekonformen Geschäfts- und Wohnhauses in Hamm (€ 1 Mio.)

→ Gesunde Finanzierungsstrukturen

- REIT-EK-Quote 58%
- keine Refinanzierungsprobleme

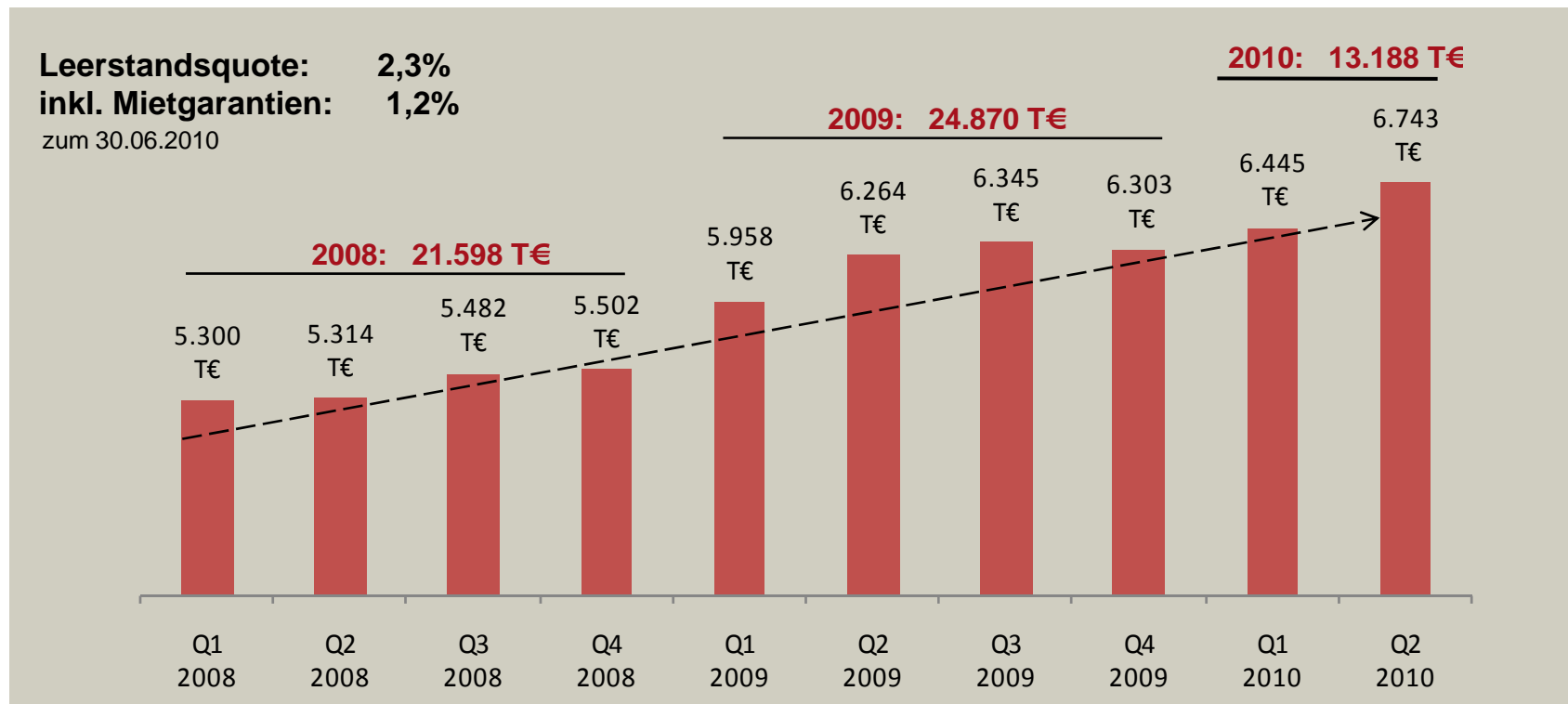
Wesentliche Kennzahlen zum 1. Halbjahr 2010

		H1 2010	H1 2009	Veränderung
Erlöse aus Mieten und Pachten	T€	11.840	11.076	+6,9%
Betriebsergebnis	T€	5.539	5.709	-3,0%
Periodenergebnis	T€	46	3.316	-
REIT EK-Quote	%	58,0	67,2*	-9,2%-Pkte
Loan To Value (LTV)	%	37,2	34,3*	+2,9%-Pkte
FFO je Aktie	€	0,28	0,23	+19,6%
NAV je Aktie	€	9,51	10,37*	-8,2%

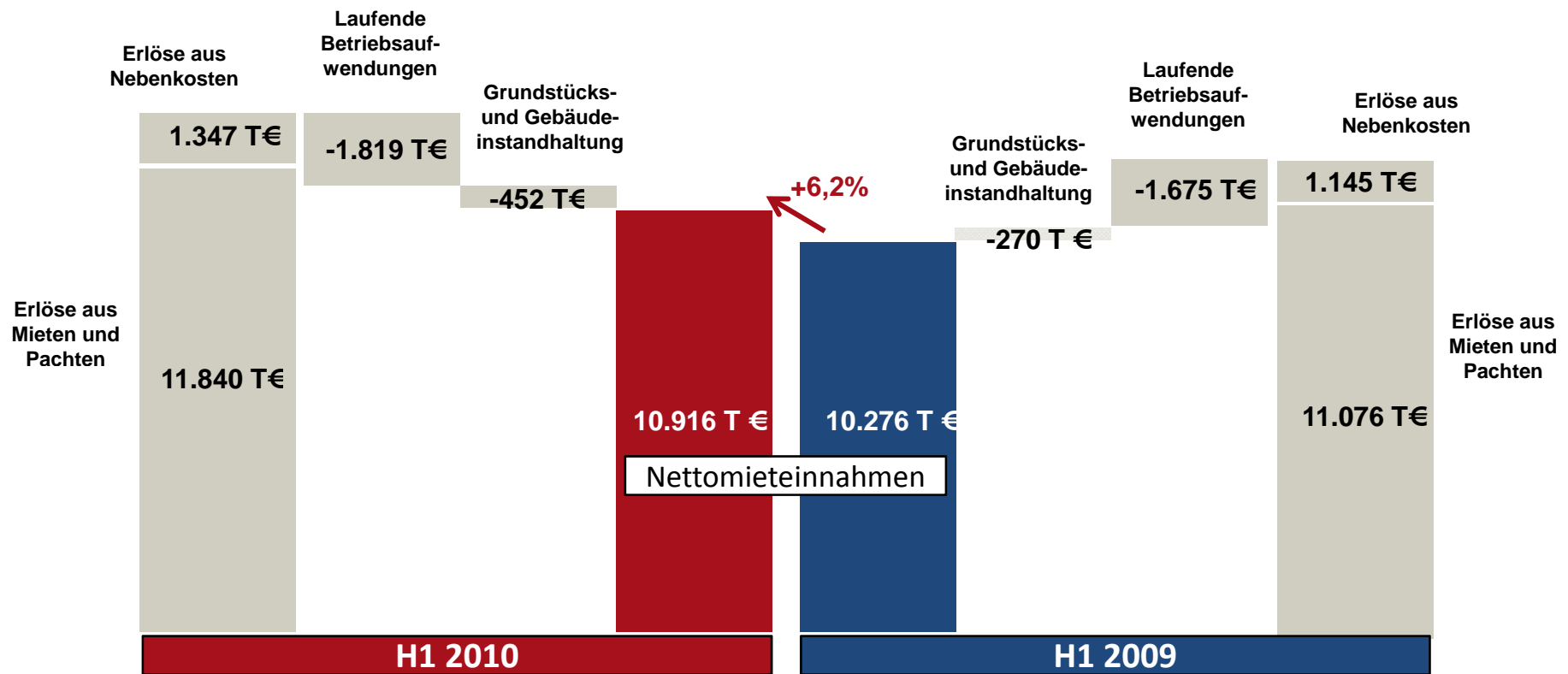
* Werte zum
31.12.2009

Bewirtschaftungserlöse

Stetige Steigerung der Bewirtschaftungserlöse bei gleichzeitig niedrigem Leerstand



Nettomieteinnahmen

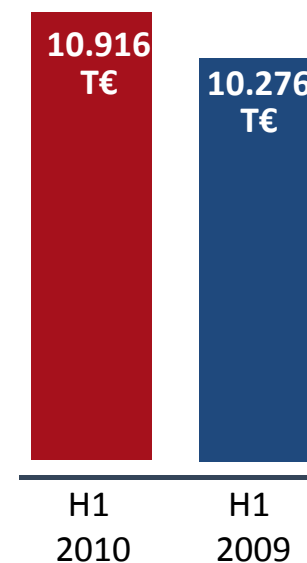


Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS

in T€	H1 2010	H1 2009
Nettomieteinnahmen	10.916	10.276
Verwaltungsaufwand	-428	-413
Personalaufwand	-1.314	-1.369
Abschreibungen	-3.607	-3.195
Sonstige betriebliche Erträge	307	796
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335	-386
Betriebsergebnis	5.539	5.709
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64	250
Ergebnis aus Beteiligungen	0	14
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	5.603	5.973
Finanzergebnis	-2.776	-2.315
Steuern	-2.781	-342
Periodenergebnis	46	3.316

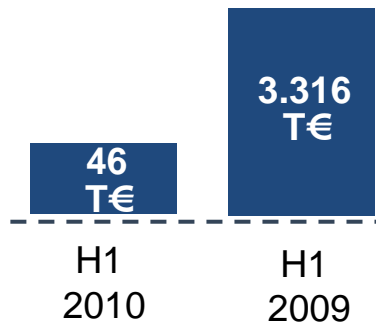
Nettomieteinnahmen

+ 6,2%

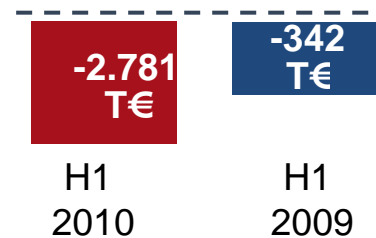


Sondereffekt durch REIT-Umwandlung (Exit-Tax)

Ergebnis im Halbjahr



Steuern



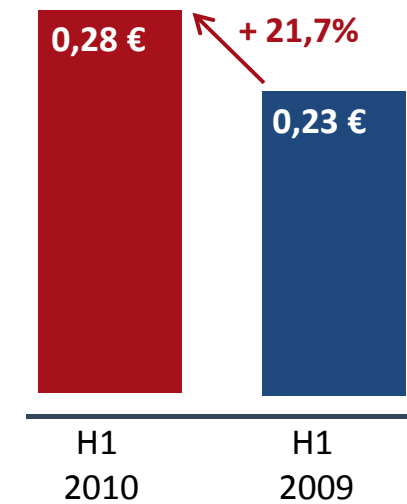
Exit-Tax

Steuerzahlung:	-16,6 Mio. €
latente Steuern:	+13,8 Mio. €
Steuern	-2,8 Mio. €

**a.o. Sondereffekt durch
Exit-Tax im ersten Quartal
berücksichtigt!**

FFO

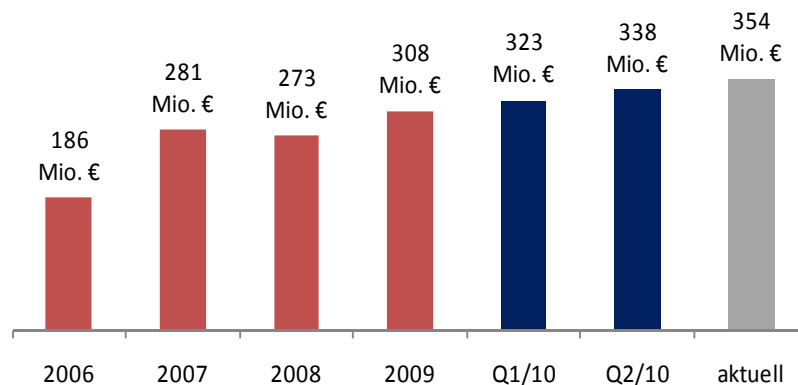
in T €	H1 2010	H1 2009
Nettomieteinnahmen	10.916	10.276
- Verwaltungsaufwand	-427	-413
- Personalaufwand	-1.314	-1.369
+ Sonstige betriebliche Erträge	+307	120
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335	-387
+ Ergebnis aus Beteiligungen	0	14
+ Zinserträge	77	354
- Zinsaufwendungen	-2.853	-2.670
FFO vor Steuern	6.371	5.925
- gezahlte Steuern	0	-600
FFO nach Steuern	6.371	5.325
FFO je Aktie	0,28	0,23



Entwicklung Portfolio

Portfolioverdoppelung seit Ende 2006 und regionale Diversifikation

Verkehrswert der Immobilien

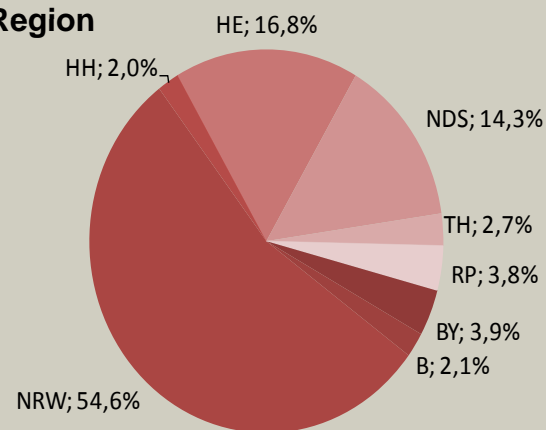


- Verdoppelung Portfolio seit Ende 2006
- Regionaler Schwerpunkt liegt in NRW
- Zunehmend erfolgreiche deutschlandweite Diversifikation

Portfolio nach Region

Dezember 2006

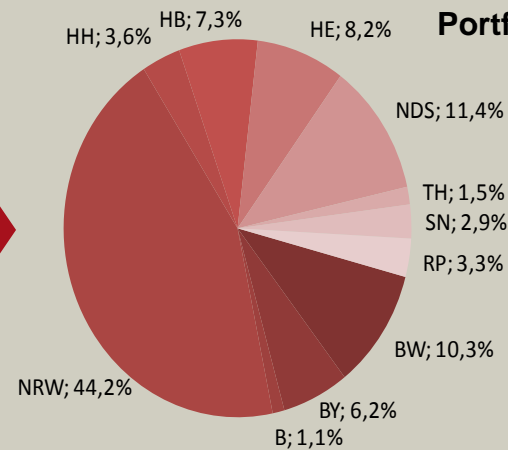
NRW	54,6%
HE	16,8%
NDS	14,3%
BY	3,9%
RP	3,8%
TH	2,7%
B	2,1%
HH	2,0%
BW	0,0%
HB	0,0%
SN	0,0%



Portfolio nach Region

Juli 2010

NRW	44,2%
NDS	11,4%
BW	10,3%
HE	8,2%
HB	7,3%
BY	6,2%
HH	3,6%
RP	3,3%
SN	2,9%
TH	1,5%
B	1,1%



Erwerbe 2010 (Besitzübergang erfolgt)

Erlangen, Wetterkreuz 15	
Errichtung	2009
Mieter	AREVA NP, GRR
Mietfläche	ca. 7.340 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 1,1 Mio.
Gew. Restlaufzeit	ca. 7,2 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,3 %
Kaufpreis	rd. € 14,8 Mio.



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.

Erwerbe 2010 (Besitzübergang erfolgt)

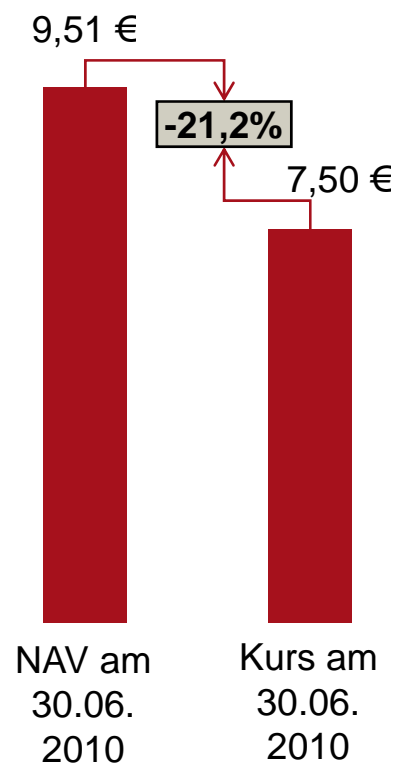
Kamp-Lintfort	
Errichtung	2009
Mieter	C&A, dm
Mietfläche	ca. 2.100 m ²
Jährliche Mieteinnahme	rd. € 250.400
Gew. Restlaufzeit	ca. 9,5 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,7 %
Kaufpreis	rd. € 3,3 Mio.



Stuttgart	
Errichtung	2010
Mieter	EDEKA
Mietfläche	ca. 6.400 m ²
Jährliche Mieteinnahme	€ 1,2 Mio.
Gew. Restlaufzeit	18 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,14 %
Kaufpreis	€ 16,8 Mio.

Berechnung des Net Asset Value (NAV) nach EPRA

Abschlag Aktienkurs zum NAV = 21,2 % (Stand 30.06.2010)



Berechnung NAV (nach EPRA)	30.06.2010 in T€	31.12.2009 in T€
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	285.183	257.946
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	8.058	38.473
+ Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.535	0
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-132.268	-111.597
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-8.993	-9.151
Bilanzieller NAV	153.516	175.671
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte	63.109	60.388
NAV	216.624	236.059
NAV je Aktie in €	9,51	10,37

NAV-Rückgang
durch Exit-Tax

Bilanz nach IFRS

in Mio. €	H1 2010	31.12.2009
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	285,1	260,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	284,6	257,4
Sonstige	0,5	2,7
Kurzfristige Vermögenswerte	8,1	38,5
Forderungen	1,1	0,5
Bankguthaben und Kassenbestände	6,9	38,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,5	0,0
Summe Vermögenswerte	294,8	298,6
PASSIVA		
Eigenkapital	142,4	155,3
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	137,6	113,7
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	14,8	29,6
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	294,8	298,6

Bilanzierung
zu AK / HK

Objekt in Hamm,
unbebaute
Grundstücke

EK-Quote
48,3%

Solides finanzielles Gerüst

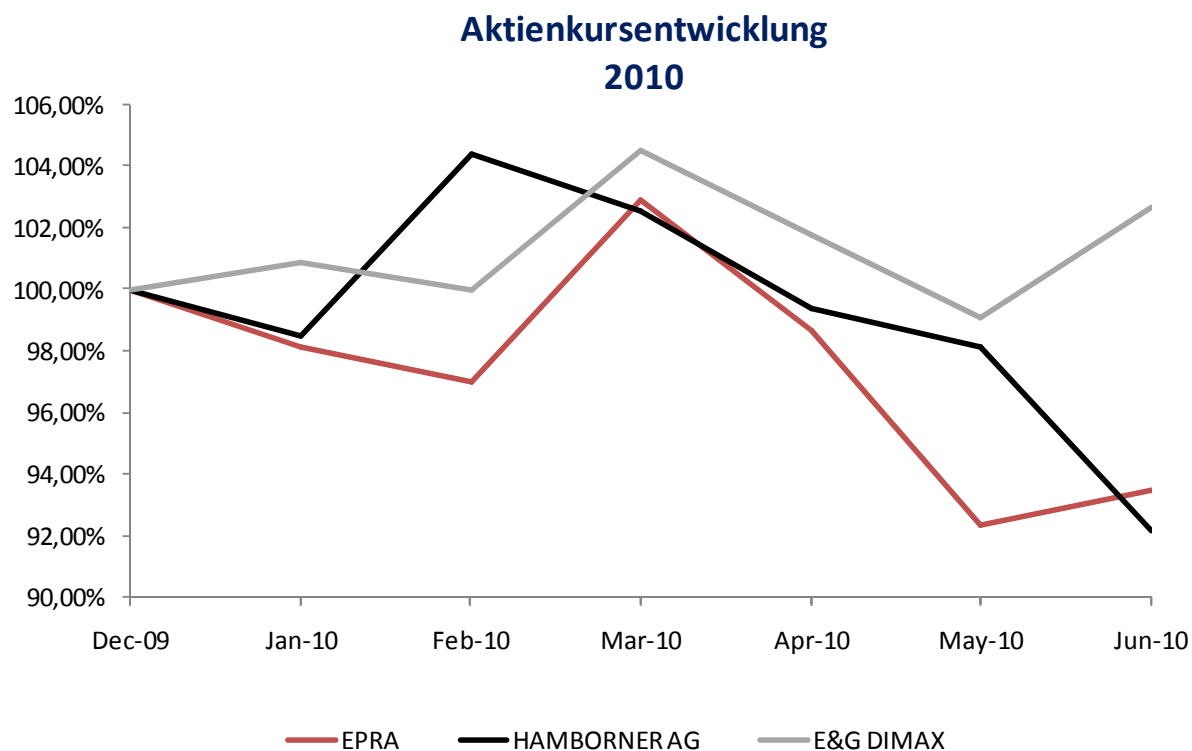
Liquide Mittel:	6,9 Mio. €
Nettofinanzverschuldung:	130,7 Mio. €
Fair Value Portfolio:	338,4 Mio. €



LTV:	37,2%
REIT-EK-Quote:	58,0%

Ø FK-Zins:	4,8%
Ø Restlaufzeit Zinsbindung:	7,6 Jahre

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



HAMBORNER im Vergleich

Schlusskurs HAMBORNER
am 30.06.2010

7,50 €

**Kursentwicklung
31.12.2009 – 30.06.2010**

HAMBORNER

- 9,1%

EPRA – Index

- 6,6%

DIMAX

+ 2,7%

DAX

+ 1,4%

S-DAX

+ 7,8%

**Notierung im Prime
Standard**

seit
07. Juni
2009

**Notierung im REIT-Segment
der Deutschen Börse**

seit
22. Feb.
2010

Fazit und Ausblick

- Stabile Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2010, Mieten und FFO weiter gesteigert
- HV Juni 2010: Zahlung einer auf 0,37 € erhöhten Dividende für 2009
- Steuerbefreiung als REIT
 - a.o. Ergebnisbelastung durch Schlussbesteuerung 2010
 - Effekt im ersten Halbjahr verkraftet
- Weitere Steigerung Mieten und FFO in 2010 erwartet
- Wachstum durch weitere Zukäufe geplant

Finanzkalender 2010 / 2011

HAMBORNER REIT AG	
Zwischenbericht Halbjahr 2010	12. August 2010
Zwischenbericht 3. Quartal 2010	11. November 2010
Geschäftsbericht 2010	29. März 2011
Bilanzpressekonferenz 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 Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren dar. Das Angebot erfolgt ausschließlich durch und auf Basis eines zu veröffentlichenden und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu hinterlegenden Wertpapierprospekts. Allein der Wertpapierprospekt enthält die nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Informationen für Anleger. Der Wertpapierprospekt wird zu einem noch zu bestimmenden Zeitpunkt zu den üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin kostenfrei erhältlich sein.

Diese Veröffentlichung ist weder mittelbar noch unmittelbar zur Weitergabe oder Verbreitung in die Vereinigten Staaten von Amerika oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Territorien und Besitzungen, eines Bundesstaates oder des Districts of Columbia) bestimmt und darf nicht an "U.S. persons" (wie in Regulation S des U.S. Securities Act of 1933 in der jeweils geltenden Fassung ("Securities Act") definiert) oder an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder weitergeleitet werden. Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot bzw. eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Übernahme von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika, noch ist sie Teil eines solchen Angebots bzw. einer solchen Aufforderung. Die Wertpapiere sind nicht und werden nicht nach den Vorschriften des Securities Act registriert und dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur mit vorheriger Registrierung unter den Vorschriften des Securities Act in derzeit gültiger Fassung oder ohne vorherige Registrierung nur auf Grund einer Ausnahmeregelung verkauft oder zum Kauf angeboten werden. Die Emittentin beabsichtigt nicht, das Angebot von Aktien vollständig oder teilweise in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder ein öffentliches Angebot in den Vereinigten Staaten von Amerika durchzuführen.

Diese Veröffentlichung ist kein Angebot zum Kauf von Wertpapieren im Vereinigten Königreich, Kanada, Japan oder Australien.