



Zwischenbericht 3. Quartal 2010

Charts zur Telefonkonferenz

Duisburg, 11.11.2010

hamborner
REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



Weiterhin positiver Geschäftsverlauf 2010

→ Positive operative Geschäftsentwicklung

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

→ Wachstum auch im 3. Quartal fortgesetzt

- Investitionen in Höhe von 61,8 Mio. € bis Ende September 2010
- Besitzübergang erfolgt: Objekte in Erlangen, Hilden, Kamp-Lintfort, Stuttgart und Ingolstadt
- Beurkundet: Geschäftshäuser in Lemgo und Bad Homburg
- weitere Objekte kurz vor Vertragsabschluss
- Verkauf eines nicht strategiekonformen Geschäfts- und Wohnhauses in Hamm (€ 1 Mio.) sowie von unbebautem Grundbesitz

→ Gesunde Finanzierungsstrukturen

- REIT-EK-Quote 54,2% per 30.09.2010
- weiterhin günstige Fremdkapitalaufnahme möglich

→ Erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung

- Nettoemissionserlös rd. 76 Mio. €
- Basis für weiteres Wachstum

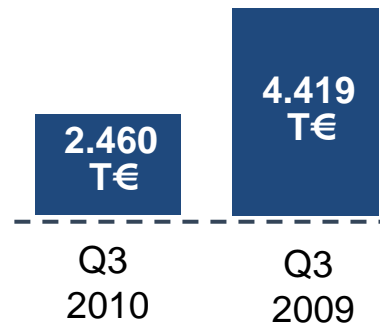
Wesentliche Kennzahlen zum 3. Quartal 2010

		30.09.2010	30.09.2009	Veränderung
Erlöse aus Mieten und Pachten	T€	18.293	11.740	+9,3%
Betriebsergebnis	T€	9.155	8.236	+11,2%
Ergebnis vor Steuern	T€	5.238	4.939	+6,1%
REIT EK-Quote	%	54,2	67,2*	-13%-Pkte
Loan To Value (LTV)	%	42,1	34,3*	+7,8%-Pkte
FFO je Aktie	€	0,42	0,35	+20,0%
NAV je Aktie	€	9,64	10,37*	-7,0%

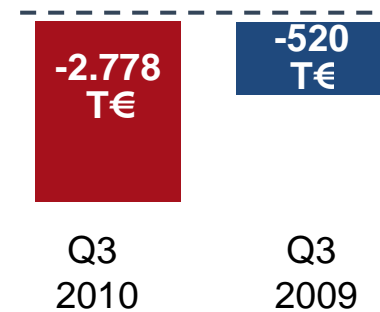
* Werte zum
31.12.2009

Sondereffekt durch REIT-Umwandlung (Exit-Tax)

Periodenergebnis



Steuern



Exit-Tax

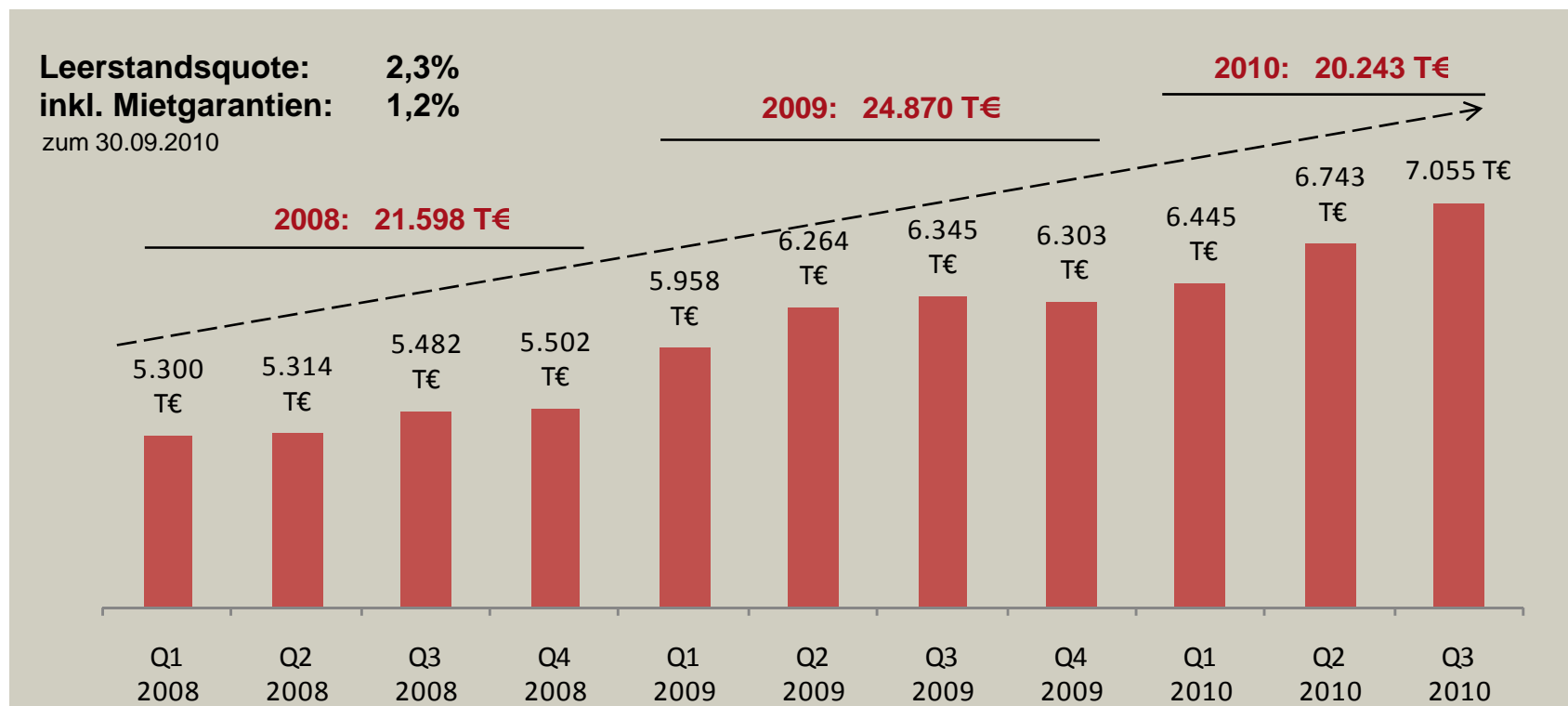
Steuerzahlung:	-16,6 Mio. €
latente Steuern:	+13,8 Mio. €
Steuern	-2,8 Mio. €



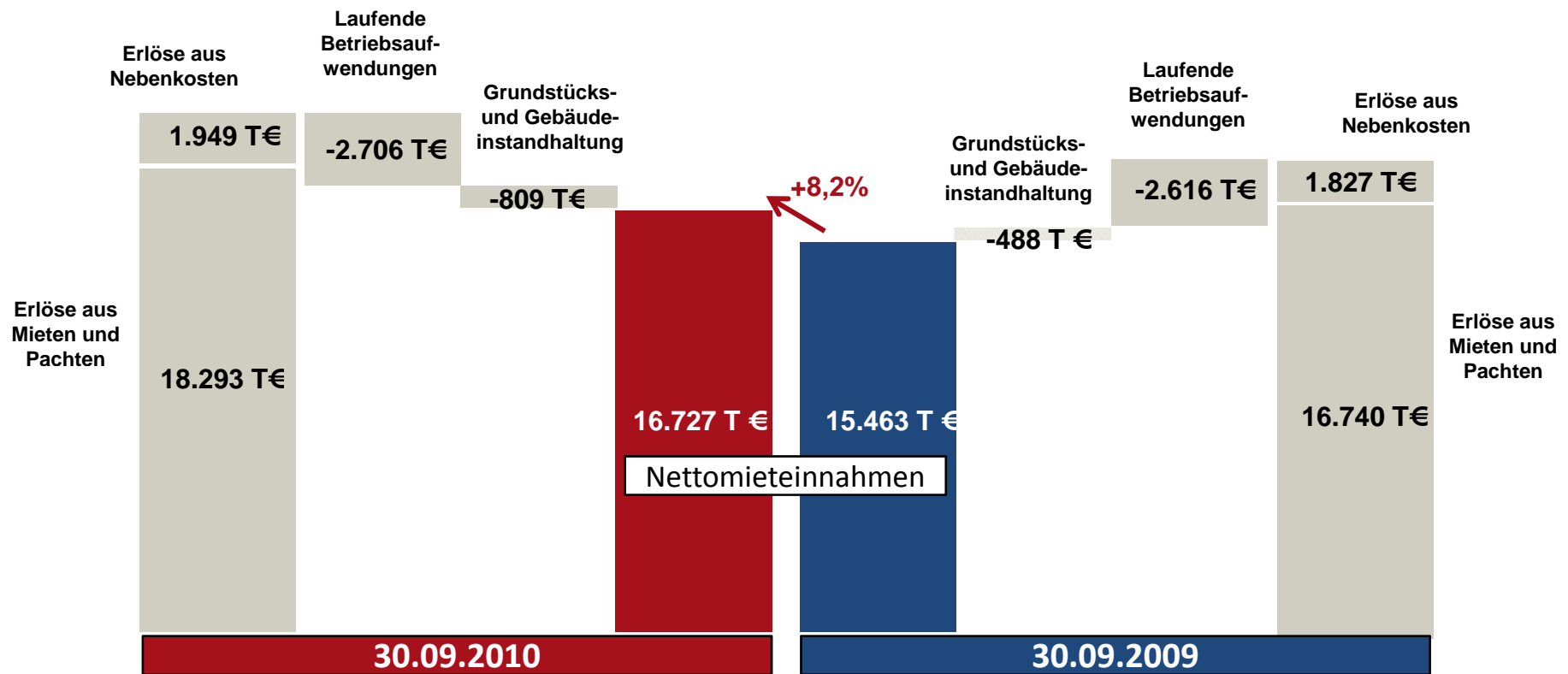
**a.o. Sondereffekt durch
Exit-Tax !**

Bewirtschaftungserlöse

Stetige Steigerung der Bewirtschaftungserlöse bei gleichzeitig niedrigem Leerstand



Nettomieteinnahmen

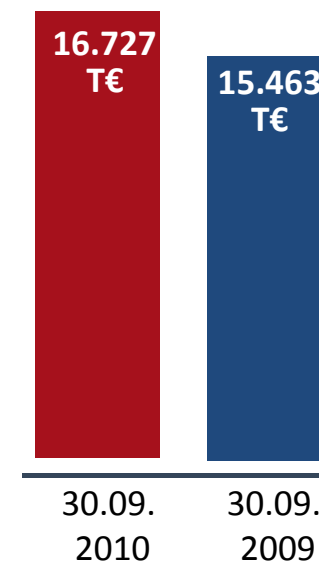


Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS

in T€	30.09.2010	30.09.2009
Nettomieteinnahmen	16.727	15.463
Verwaltungsaufwand	-681	-617
Personalaufwand	-1.970	-2.026
Abschreibungen	-5.947	-4.857
Sonstige betriebliche Erträge	1.494	827
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-468	-554
Betriebsergebnis	9.155	8.236
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	553	333
Ergebnis aus Beteiligungen	0	14
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	9.708	8.583
Finanzergebnis	-4.470	-3.644
Steuern	-2.778	-520
Periodenergebnis	2.460	4.419

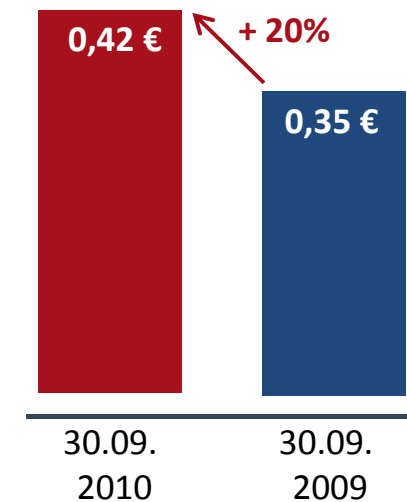
Nettomieteinnahmen

+ 8,2%



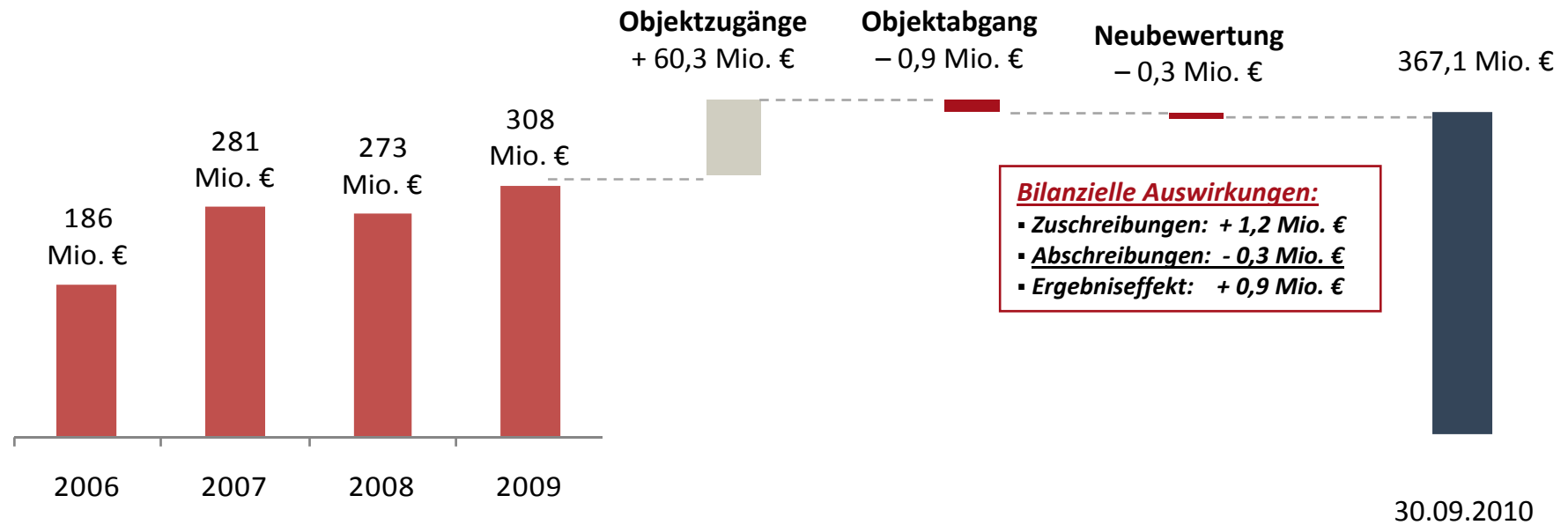
FFO

in T €	30.09.2010	30.09.2009
Nettomieteinnahmen	16.727	15.463
- Verwaltungsaufwand	-681	-617
- Personalaufwand	-1.970	-2.026
+ Sonstige betriebliche Erträge	325	127
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-467	-554
+ Ergebnis aus Beteiligungen	0	14
+ Zinserträge	88	421
- Zinsaufwendungen	-4.557	-4.065
FFO vor Steuern	9.465	8.763
- gezahlte Steuern	0	-812
FFO nach Steuern	9.465	7.951
FFO je Aktie	0,42	0,35



Entwicklung Portfolio

Verkehrswerte der Immobilien



Erwerbe 2010

Erlangen, Wetterkreuz 15

Errichtung	2010
Hauptmieter	AREVA
Mietfläche	ca. 7.343 m ²
Jährliche Mieteinnahme	€ 1,08 Mio.
Gew. Restlaufzeit	ca. 6,6 Jahre
Bruttorendite	7,0 %
Verkehrswert zum 31.08.2010	€ 15,4 Mio.



Hilden, Westring 5

Errichtung	2009
Mieter	OBI
Mietfläche	ca. 10.845 m ²
Jährliche Mieteinnahme	€ 898.978
Gew. Restlaufzeit	ca. 13,6 Jahre
Bruttorendite	7,5 %
Verkehrswert zum 31.08.2010	€ 11,9 Mio.

Erwerbe 2010



Kamp-Lintfort, Moerser Str. 247

Errichtung	2008
Mieter	C&A, dm
Mietfläche	ca. 2.093 m ²
Jährliche Mieteinnahme	€ 250.397
Gew. Restlaufzeit	ca. 9,2 Jahre
Bruttorendite	7,4 %
Verkehrswert zum 31.08.2010	€ 3,4 Mio.

Stuttgart, Stammheimer Str. 2

Errichtung	2010
Mieter	EDEKA
Mietfläche	ca. 6.395 m ²
Jährliche Mieteinnahme	€ 1,2 Mio.
Gew. Restlaufzeit	ca. 17,8 Jahre
Bruttorendite	ca. 7,1 %
Verkehrswert zum 31.08.2010	€ 16,8 Mio.



Erwerbe 2010

Ingolstadt, Despagstr. 3	
Errichtung	2008
Mieter	Kaspersky u.a.
Mietfläche	ca. 5.600 m ²
Jährliche Mieteinnahme	€ 868.951
Gew. Restlaufzeit	ca. 10 Jahre
Bruttoanfangsrendite	7,8 %
Kaufpreis	€ 11,1 Mio.



Beurkundete Objekte (20,5 Mio. €)

→ Geschäftshaus in Bad Homburg

- Voraussichtlicher Zugang Ende 2010
- Kaufpreis € 13,7 Mio.
- Bruttoanfangsrendite 6,3%

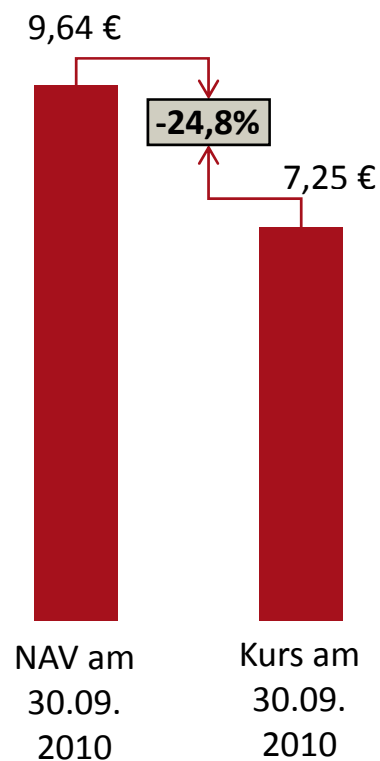
→ Geschäftshaus in Lemgo

- Voraussichtlicher Zugang November 2010
- Kaufpreis € 6,8 Mio.
- Bruttoanfangsrendite 7,0%



Berechnung des Net Asset Value (NAV) nach EPRA

Abschlag Aktienkurs zum NAV = 24,8 % (Stand 30.09.2010)



Berechnung NAV (nach EPRA)	30.09.2010 in T€	31.12.2009 in T€
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	313.462	257.946
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	11.684	38.473
+ Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	474	0
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-150.678	-111.597
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-19.912	-9.151
Bilanzieller NAV	155.030	175.671
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte	64.472	60.388
NAV	219.502	236.059
NAV je Aktie in €	9,64	10,37

NAV-Rückgang
durch Exit-Tax

Bilanz nach IFRS

in Mio. €	30.09.2010	31.12.2009
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	313,5	260,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	312,9	257,4
Sonstige	0,6	2,7
Kurzfristige Vermögenswerte	11,7	38,5
Forderungen	1,2	0,5
Bankguthaben und Kassenbestände	10,5	38,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,5	0,0
Summe Vermögenswerte	325,6	298,6
PASSIVA		
Eigenkapital	143,1	155,3
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	167,5	113,7
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15,0	29,6
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	325,6	298,6

Bilanzierung
zu AK / HK

EK-Quote
44,0%

Solides finanzielles Gerüst

Liquide Mittel:	10,5 Mio. €
Nettofinanzverschuldung:	157,0 Mio. €
Fair Value Portfolio:	367,1 Mio. €



LTV:	42,1%
REIT-EK-Quote:	54,2%

Ø FK-Zins:	4,6%
Ø Restlaufzeit Zinsbindung:	6,9 Jahre

Fazit und Ausblick

1. Gute Geschäftsentwicklung per 30.09.2010, Mieten und FFO weiter gesteigert
2. Steuerbefreiung als REIT
 - a.o. Ergebnisbelastung durch Schlussbesteuerung 2010
 - Effekt im ersten Halbjahr verkraftet
3. Weitere Steigerung Mieten (+ 10%)
4. Deutliche Steigerung des FFO (+ 15-20%) in 2010 erwartet
5. Erfolgreiche Kapitalerhöhung und Wachstum durch weitere Zukäufe

Finanzkalender 2010 / 2011

HAMBORNER REIT AG	
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
Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2010	18. 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 des veröffentlichten und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hinterlegten Wertpapierprospekt. Allein der Wertpapierprospekt enthält die nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Informationen für Anleger. Eine Anlageentscheidung hinsichtlich der öffentlich angebotenen Wertpapiere der Emittentin sollte nur auf der Grundlage des Wertpapierprospekts erfolgen. Der Wertpapierprospekt vom 23.09.2010 ist zu den üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin kostenfrei erhältlich.

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 nach 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.

Die Aktien, die Gegenstand des Angebots sind, werden nicht an Personen im Vereinigten Königreich verkauft oder diesen angeboten, mit Ausnahme von Angeboten an qualifizierte Investoren wie in Paragraph 86(7) des Financial Services and Markets Act 2000 definiert. Hierbei handelt es sich um Personen, die unter Artikel 2.1(E) (i), (ii) oder (iii) der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. November 2003 (Prospektrichtlinie) fallen, wodurch juristische Personen erfasst werden, die von der Financial Services Authority beaufsichtigt werden, und Unternehmen, die nicht durch diese beaufsichtigt werden, deren Gesellschaftszweck aber lediglich darin besteht, in Wertpapiere zu investieren und die unter die Definition von "Investment Professionals" in Artikel 19(5) des Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotions) Order 2005 ("FPO") fallen und High Net Worth Entities sind, die unter Artikel 49(2)(a) bis (d) des FPO fallen.

Diese Veröffentlichung ist kein Angebot zum Kauf von Wertpapieren in Kanada, Japan oder Australien.