



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Initiative Immobilien-Aktie 2008

Unternehmenspräsentation HAMBORNER AG

Dr. Rüdiger Mrotzek - Frankfurt, den 20./21. Oktober 2008



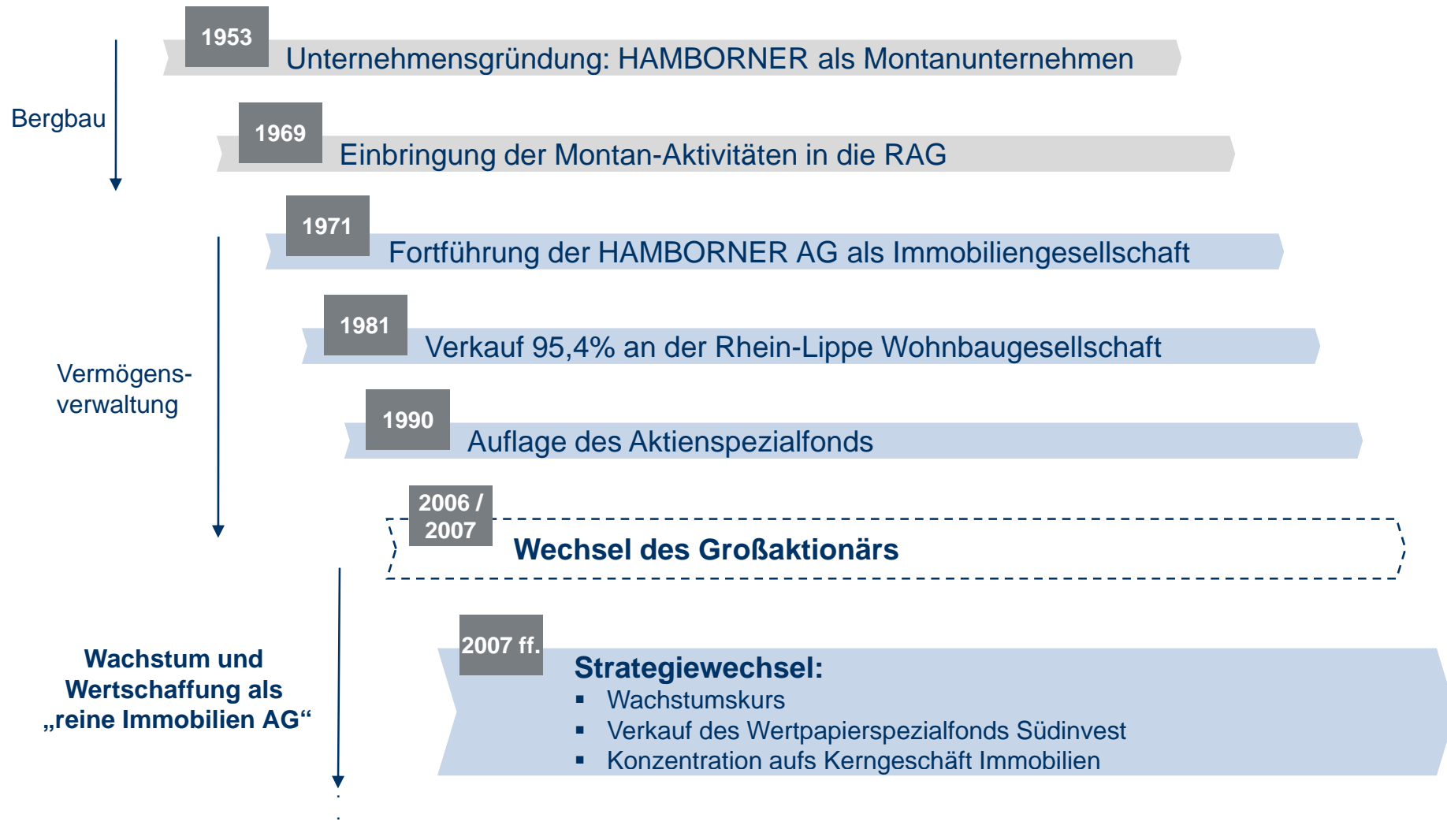
- Historische Entwicklung der Gesellschaft
- Konzern- und Aktionärsstruktur
- Aktuelles Immobilienportfolio
- Zusammensetzung der Mieter und Mieterträge
- Strategische Ausrichtung
- Neuinvestitionen
- Wesentliche Kennzahlen
- Ausblick

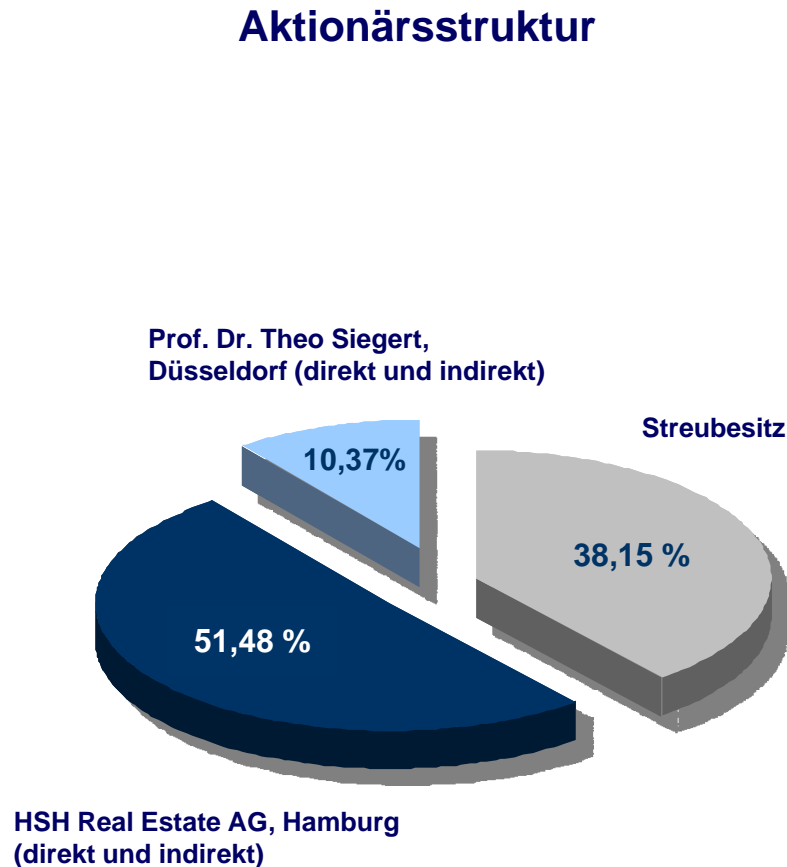
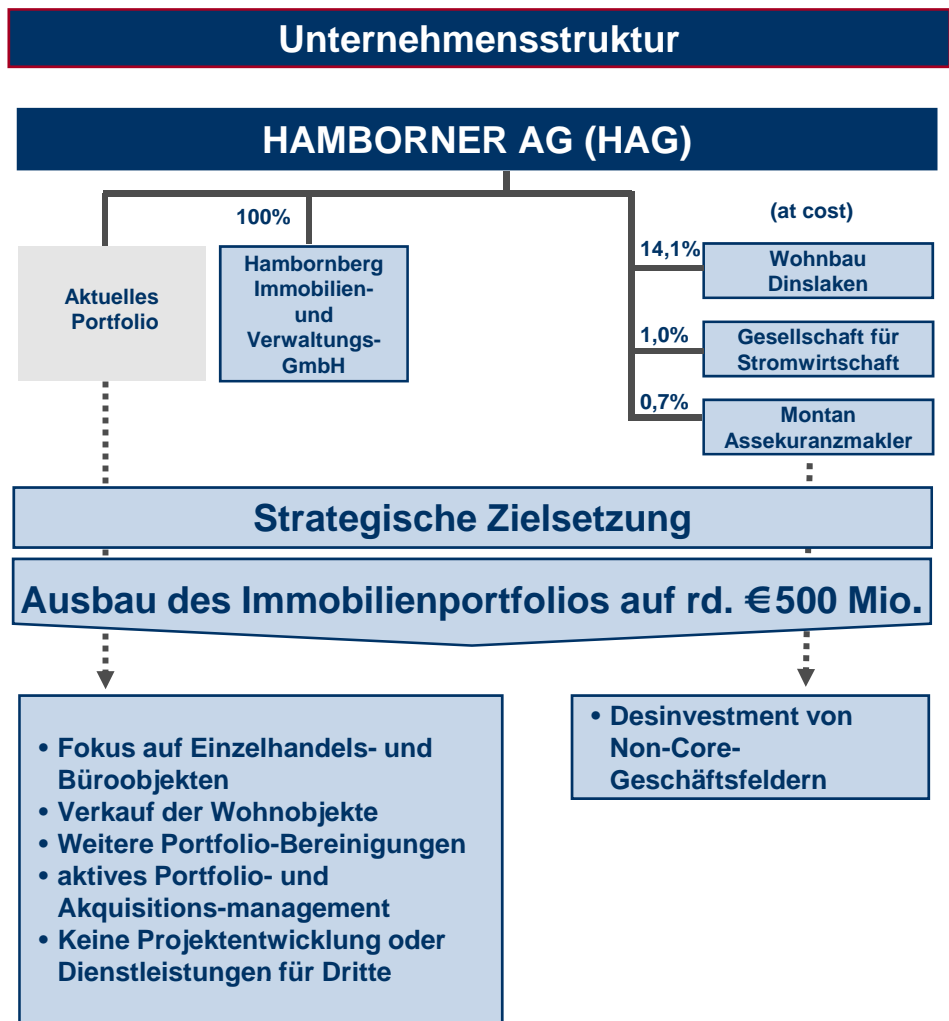
Historische Entwicklung der Gesellschaft:

Vom Bergbau zum Immobilienunternehmen



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT







Portfoliodaten 30. Juni 2008

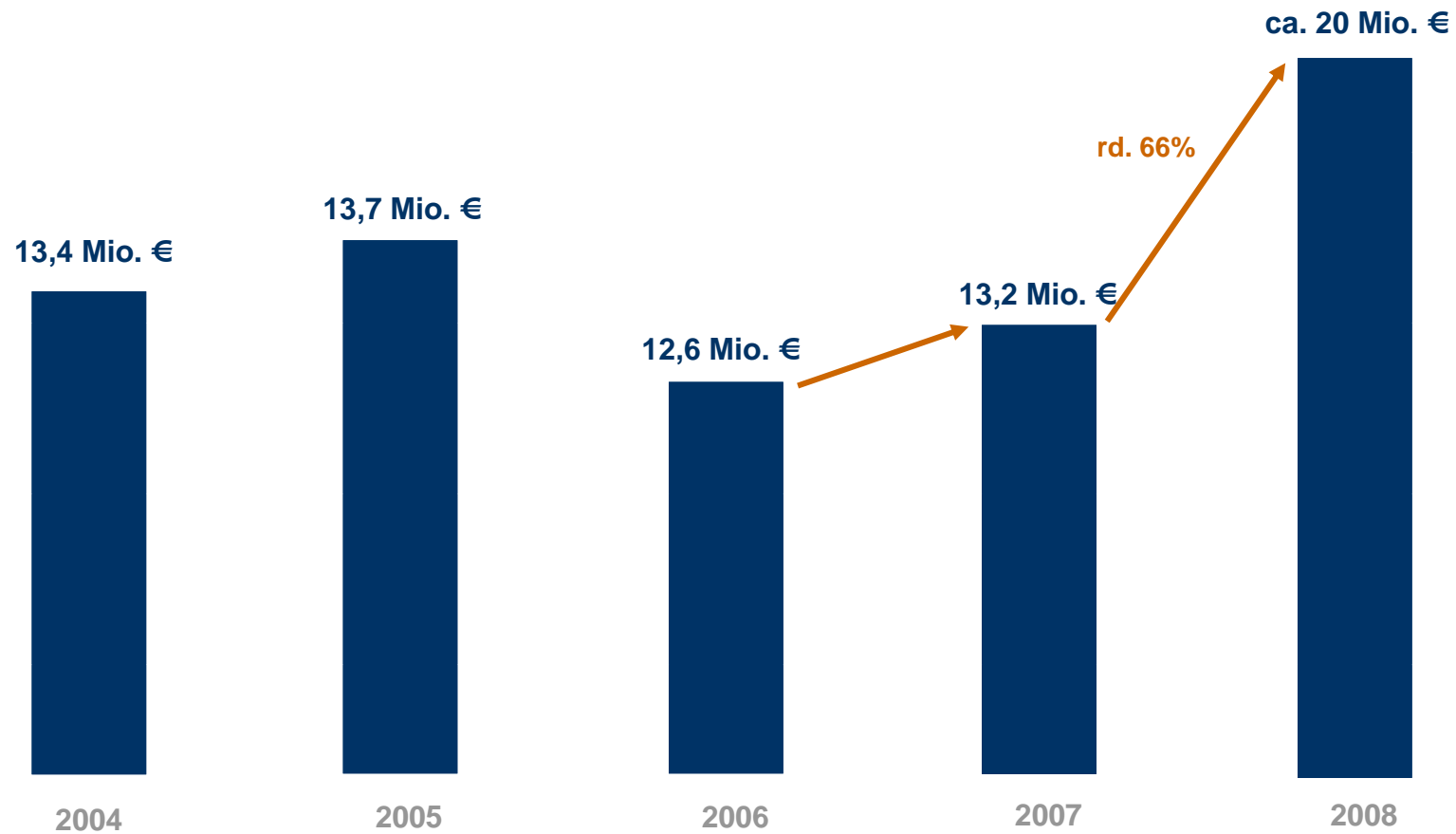
- 58 Immobilien an 41 Standorten in Deutschland
- 155.395 m² Gesamtnutzfläche, davon
 - 141.412 m² gewerbliche Nutzung
 - 13.983 m² Wohnflächen
 - Leerstand 2,53 %
- rd. 4,5 Mio m² unbebaute Flächen

Standorte: Augsburg, Bad Oeynhausen, Berlin, Bremen, Dinslaken, Dortmund, Duisburg, Düren, Erfurt, Essen, Frankfurt, Freital, Geldern, Gütersloh, Hamburg, Hamm, Hannover, Herford, Kaiserslautern, Kassel, Köln, Krefeld, Leverkusen, Lüdenscheid, Lüneburg, Meppen, Minden, Moers, Mönchengladbach, Mosbach, Münster, Neuwied, Oberhausen, Oldenburg, Osnabrück, Rheine, Solingen, St. Augustin, Villingen-Schwenningen, Wiesbaden, Wuppertal.

Entwicklung der Miet- und Pächterträge



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT



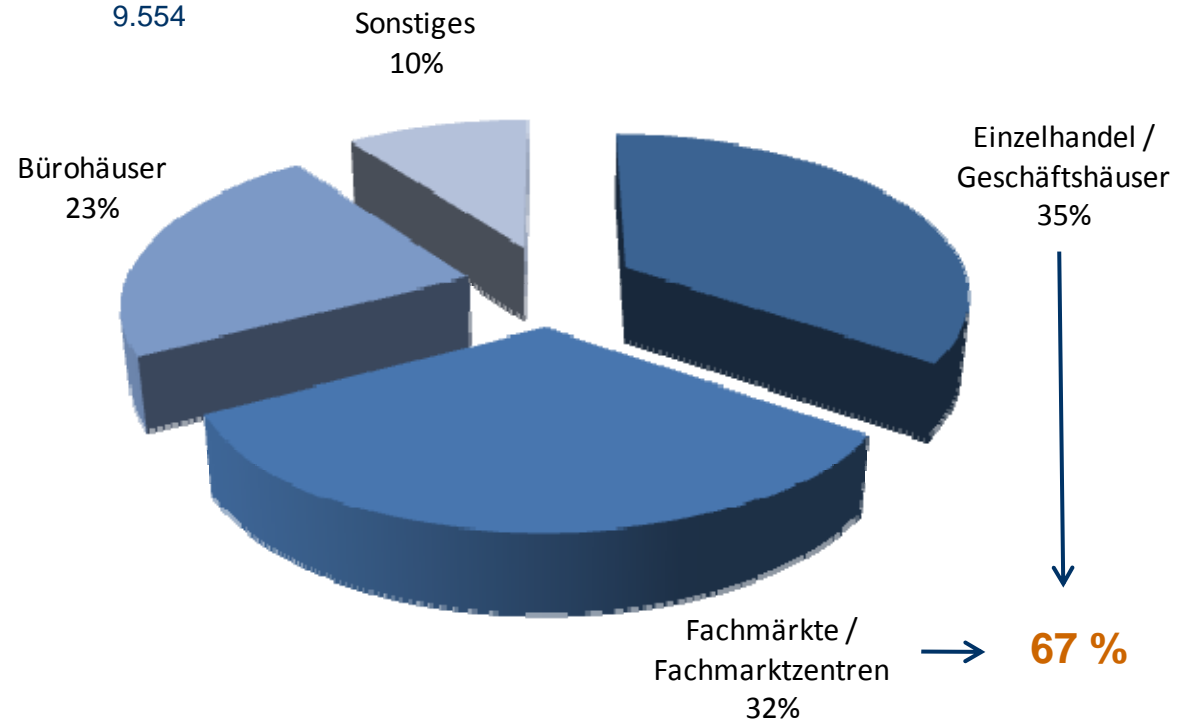
67 % des direkten Cash Flow stammt aus dem Segment Handel



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Mieterträge netto in T€ (Stand 30.06.2008)











Einzelhandel / Geschäftshäuser	3.314
Fachmärkte / Fachmarktzentren	3.105
Bürohäuser	2.170
Sonstiges	965
	<hr/>
	9.554



49% der Nettomietträge kommen von den Top 10 Mietern



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

	Nettomietträge	in %
	Kaufland Stiftung	25,2%
	Douglas	3,4%
	REWE	3,1%
	Telefónica O2	2,8%
	FLYLINE	2,7%
	Nordsee	2,7%
	EDEKA	2,4%
	OAS	2,3%
	MAN	2,2%
	Deichmann	2,1%
	Summe	48,9%



Konzentration auf das Kerngeschäft Einzelhandel und Büroimmobilie

- Ausbau des Einzelhandelsportfolios (1a-Lagen) als Assetklasse mit hohem Wertsteigerungspotential)
- Selektiver Erwerb von Fachmärkten als Assetklasse mit stabilem CashFlow
- Ankauf von Büroimmobilien an etablierten Standorten

Desinvestition nicht zum Kerngeschäft gehörender Aktivitäten

- Auflösung des Wertpapierfonds ✓
- Verkauf der Wohnobjekte ✓
- Portfoliobereinigung

HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

**Ausbau des Assetmanagements /
aktives Portfoliomanagement und
Verstärkung der Ankaufsaktivitäten**

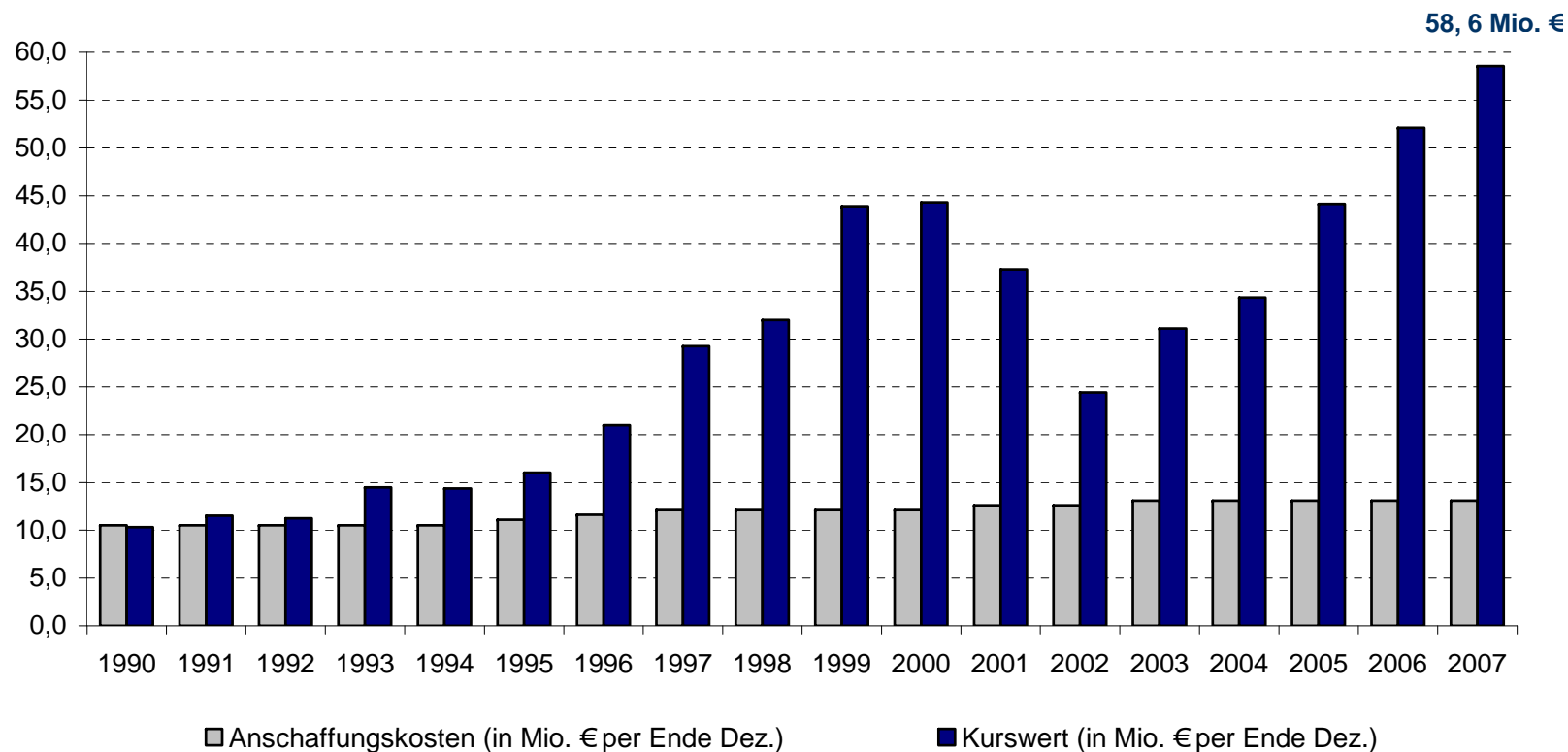
**Keine eigenen
Projektentwicklungsaktivitäten oder
Dienstleistungen für Dritte**

Auflösung des Wertpapierspezialfonds und...



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

...Nutzung der Liquidität zum Wachstum im Kernbereich Immobilien.



Verkauf der reinen Wohnimmobilien



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

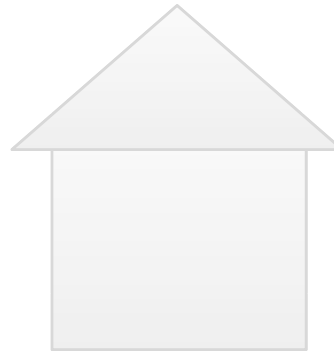
Dinslaken, Elisabethstraße



Mönchengladbach, Bromberger Str.



Duisburg, Am Roensbergshof



Mietfläche
Wohneinheiten
Miete p.a.

ca. 3.978 qm
50
€ 199.600



Duisburg, Hufstraße

Wachstum durch Neuinvestitionen (I)

Kaufland Portfolio



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

5 Kauflandmärkte in Freital, Geldern, Lüneburg, Meppen, Mosbach und
2 Großverbrauchermärkte in Freiburg und Villingen-Schwenningen

Mieter Generalmietvertrag mit Kaufland, Edeka

Mietfläche ca. 54.500 m² in 7 Märkten

Leerstand keiner

Mieteinnahme ca. € 4,7 Mio. p. a.

Gew. Restlaufzeit ca. 11,87 Jahre

Besitzübergang November 2007 (ohne Freiburg)



Wachstum durch Neuinvestitionen (II)

Osnabrück



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Osnabrück, Sutthausen Straße 285/287

Mieter	Innovative Windpower, HTP, Ferchau Engineering, Hildegard Brauckmann
Mietfläche	3.840 m ² auf 4 Etagen
Stellplätze	77
Leerstand	1.100 m ² Bürofläche, 35 Stellplätze (26 % leer, bezogen auf Mieteinnahme)
Durchschnittsmiete	€ 9,70/m ²
Gew. Restlaufzeit	6,9 Jahre (für vermietete Flächen)
Besitzübergang	Dezember 2007



Wachstum durch Neuinvestitionen (III)

Weitere Objekte



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT



Bremen, Hermann-Köhl Str. 3

Grundstück	9.994 m ²
Mieter	Flyline Tele Sales & Service GmbH (British Airways), Maxima
Mietfläche	7.150 m ² auf 4 Etagen
Leerstand	ca. 750 m ² Bürofläche im 2. OG
Durchschnittsmiete	€ 8,06/m ²
Gew. Restlaufzeit	8,2 Jahre
Besitzübergang	Dezember 2007



Neuwied, Allensteiner Str. 61 und 61a

Grundstück	ca. 8.200 m ²
Mieter	KIK, dm, Dursty, Fressnapf
Leerstand	keiner
Mietfläche	ca. 3.500 m ²
Durchschnittsmiete	€ 9,56 /m ²
Gew. Restlaufzeit	ca. 5,5 Jahre
Besitzübergang	Oktober 2007

Wachstum durch Neuinvestitionen (IV)

Weitere Objekte



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT



Bremen, Linzer Str. 9+9a

Grundstück	9.276 m ²
Mieter	O2, OAS AG, Universität Bremen
Mietfläche	10.150 m ² in 3 Häusern mit 3 - 5 Etagen
Durchschnittsmiete	€ 9,12/m ²
Gew. Restlaufzeit	4,9 Jahre
Besitzübergang	Dezember 2007



Rheine, Emsstraße 10-12

Grundstück	909 m ²
Mieter	Rossmann, Randstadt, Papiermarkt, Bäckerei
Mietfläche	ca. 2.300 m ²
Leerstand	4 Büroflächen in den OGs 650 m ² mit Mietgarantie
Durchschnittsmiete	€ 12/m ²
Gew. Restlaufzeit	5,7 Jahre
Besitzübergang	Dezember 2007

Wachstum durch Neuinvestitionen (V)

Weitere Objekte



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT



Münster, Johann-Krane-Weg 21-22

Grundstück	10.790 m ²
Mieter	Hamburg-Mannheimer, FH Münster, Spk-Informatik u. a.
Mietfläche	ca. 9.500 m ² auf 4 Etagen
Durchschnittsmiete	€ 8,39 /m ²
Gew. Restlaufzeit	ca. 4,7Jahre
Besitzübergang	Juli 2007



Münster, Martin-Luther-King-Weg 18-28

Grundstück	ca. 17.379 m ²
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. 4,41 Jahre
Besitzübergang	Oktober 2008



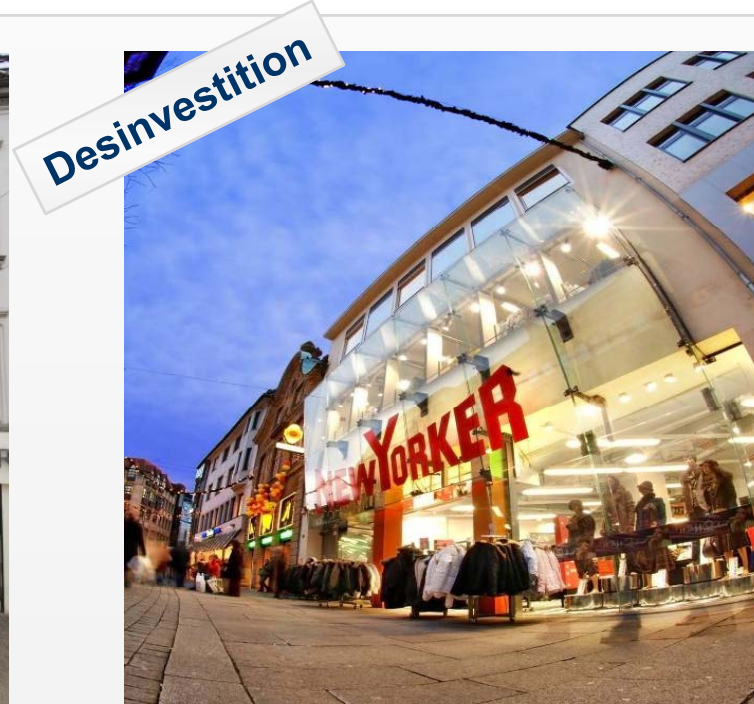
Herford, Bäckerstr. 24-28

Grundstück	ca. 1.054 m ²
Mieter	Mayersche Buchhandlung, Rossmann u.a.
Mietfläche	ca. 1.600 m ²
Durchschnittsmiete	ca. 14 €/m ²
Gew. Restlaufzeit	ca. 9,8Jahre
Besitzübergang	Mai 2008



Oldenburg, Lange Str. 74

Verkaufspreis	4,25 Mio. €
Verkaufsfaktor	21,25



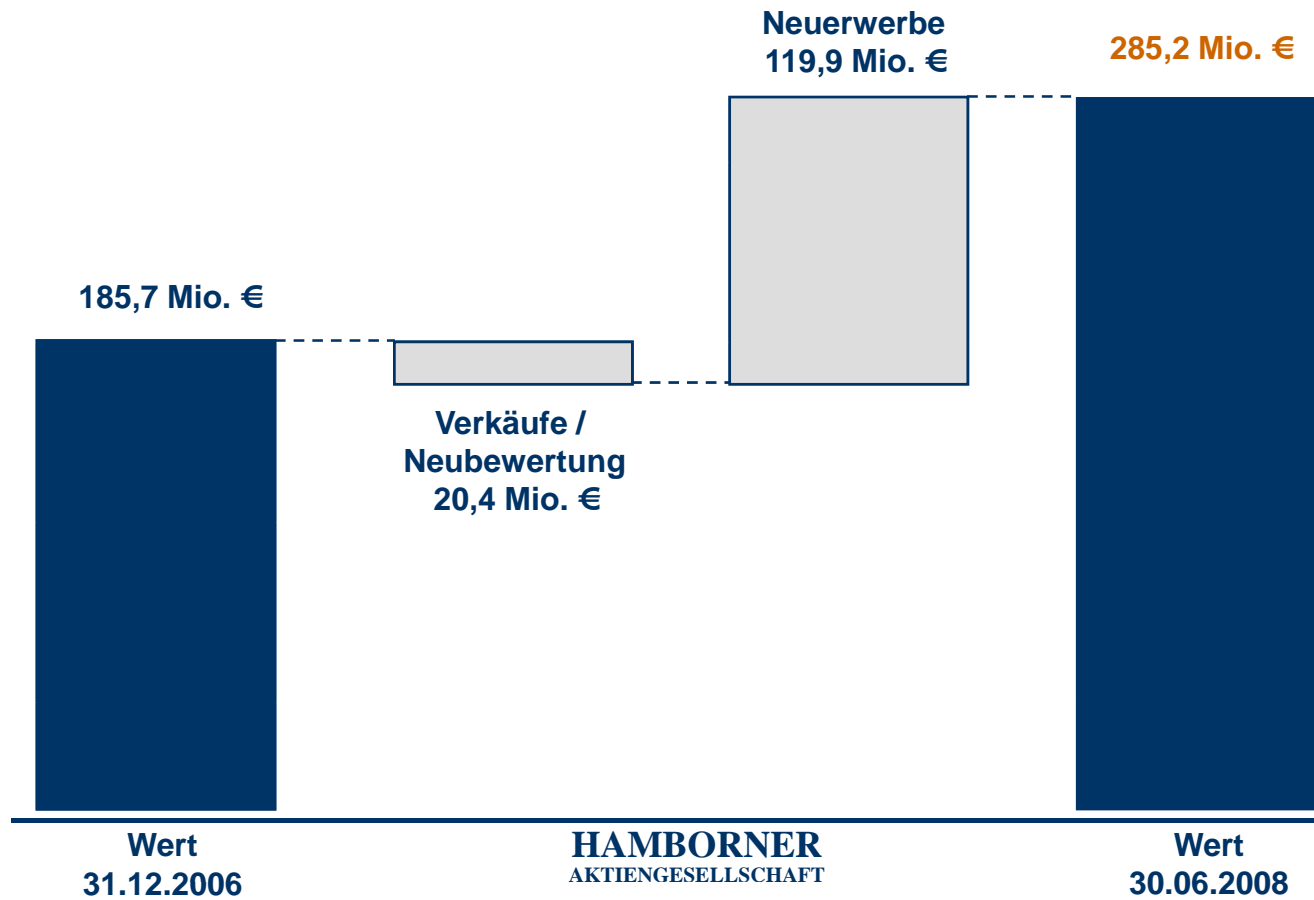
Osnabrück, Große Str. 61

Verkaufspreis	8,81 Mio. €
Verkaufsfaktor	21,0

Der Wert des Immobilienportfolios ist auf 285,2 Mio. € gestiegen



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT



Wesentliche Kennzahlen 2008



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT



	30.06.2008 (in Mio. €)	30.06.2007 (in Mio. €)
Miet- und Pächterträge	10,4	6,8
Konzernüberschuss	4,3	28,3
aus fortzuführenden Aktivitäten	3,9	6,2
aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0,4	22,1
EBITDA (aus fortzuführenden Aktivitäten)	8,9	9,7
Bilanzsumme	264,6	290,2
Ergebnis je Aktie (in €)	0,19	1,24
NAV pro Aktie (in €)	11,07	k.A.



- Hamborner ist unverändert liquide, grundsätzlich solide finanziert und somit in der Lage, weiter zu wachsen

Halbjahresabschluss 2008



Hamborner - FFO

(Halbjahr 2008)

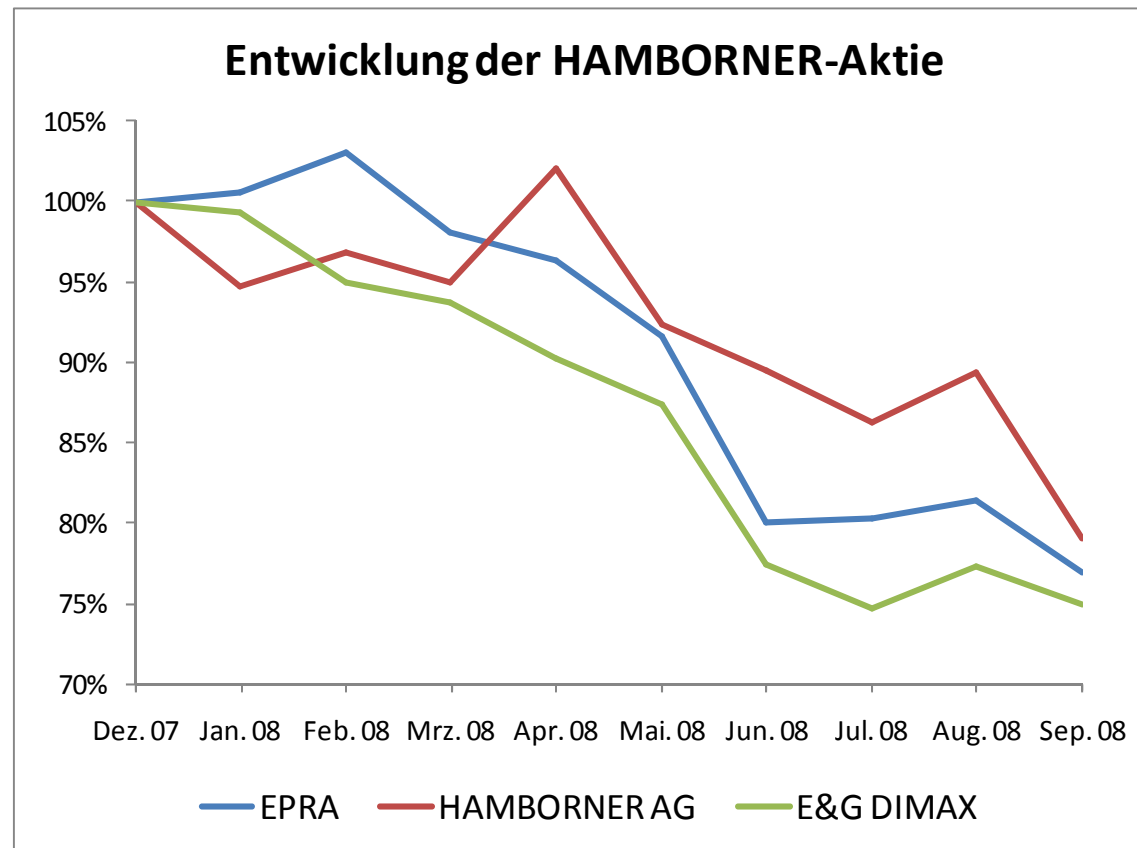


HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT

Berechnung FFO in T€

Umsatzerlöse	10.430
+ übrige Erträge (ohne Objektverkäufe)	+ 688
- Bewirtschaftungskosten	- 1.790
- Personalaufwand	- 1.355
- sonst. Betriebliche Aufwendungen	- 876
	7.097
+ Beteiligungsergebnis	+ 643
+ Finanzergebnis	- 1.441
FFO vor Steuern	6.299
gezahlte Steuern	- 580
FFO nach Steuern	5.719
FFO je Aktie in €	0,25

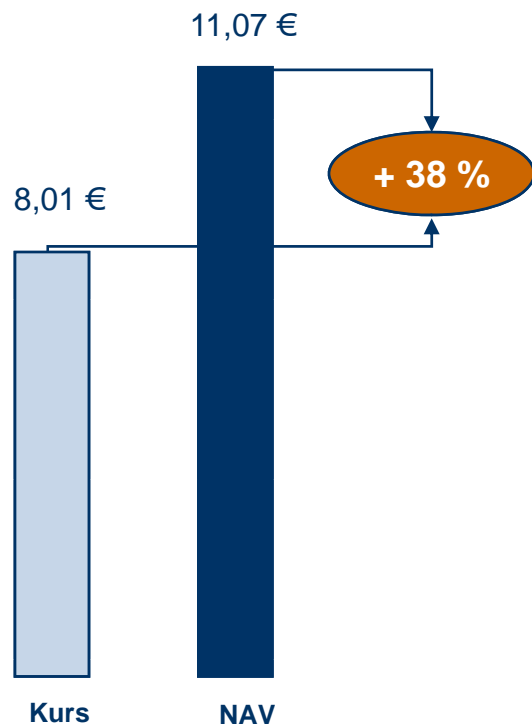
$\hat{=}$ 0,25 €/ Aktie



Der Börsenkurs zeigt einen deutlichen Abschlag zum NAV



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT



Stand: 30.06.2008

Berechnung NAV

	30.06.2008
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	202.941,40
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	38.313,00
+ Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vggst.	22.085,00
- langfristige Verb. Und Rückstellungen	-86.808,70
- kurzfristige Verbindlichkeiten	-10.596,00
- Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	
Bilanzieller NAV	165.934,70
+ Stille Reserven Investment Properties	55.826,60
+ Stille Reserven Beteiligungen	14.730,80
+ Stille Reserven bei zur Veräuß. geh. langfr. Vggst.	15.674,50
NAV	252.166,60
NAV pro Aktie	11,07

REIT- Stimmungswandel



HAMBORNER
AKTIENGESELLSCHAFT





- Weiteres Wachstum
- Steigerung der Mieterträge auf über 20 Mio.€
- Weiterhin niedrige Leerstandsquote zwischen 2% und 3%
- Weitere Portfoliobereinigungen



Nutzung von REIT- Strukturen

...denn Stimmungen wechseln – unsere Strategie nicht!



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.