

# ZWISCHENBERICHT

FÜR DAS ZWEITE QUARTAL UND  
DAS ERSTE HALBJAHR 2010



## Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

in T€		
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>01.01. – 30.06.2010</b>	<b>01.01. – 30.06.2009</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.840	11.076
Nettomieteinnahmen	10.916	10.276
Betriebsergebnis	5.539	5.709
Finanzergebnis	-2.776	-2.315
EBITDA	9.210	9.168
EBDA	3.653	6.511
EBIT	5.603	5.973
Funds from Operations (FFO)	6.371	5.325
Periodenergebnis	46	3.316
<b>Aus der Bilanz</b>	<b>30.06.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Bilanzsumme	294.777	298.589
Langfristige Vermögenswerte	285.183	260.116
Eigenkapital	142.376	155.297
Eigenkapitalquote in %	48,3	52,0
REIT Eigenkapitalquote in %	58,0	67,2
Loan to Value (LTV) in %	37,2	34,3
<b>Zur HAMBORNER Aktie</b>	<b>30.06.2010</b>	<b>30.06.2009</b>
Ergebnis je Aktie in €	0,00	0,15
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,28	0,23
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,50	7,50
Kurs-FFO-Verhältnis	26,8	32,1
Marktkapitalisierung	170.775	170.775
<b>Sonstige Daten</b>	<b>30.06.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Verkehrswert des Immobilienportfolios	338.440	307.940
Net Asset Value (NAV)	216.624	236.057
Net Asset Value je Aktie in €	9,51	10,37
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	24	24

# Inhalt

<b>I 4</b>	<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>
<b>I 5</b>	<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>
I 5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
I 5	Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
I 7	Risikobericht
I 8	Prognosebericht
I 8	Nachtragsbericht
<b>I 9</b>	<b>ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. JUNI 2010</b>
I 9	Gewinn- und Verlustrechnung
I 10	Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
I 11	Bilanz
I 13	Kapitalflussrechnung
I 14	Eigenkapitalveränderungsrechnung
I 15	Anhang zum Zwischenabschluss
<b>I 18</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>
<b>I 20</b>	<b>ERGÄNZENDE INFORMATIONEN</b>
I 20	Die Aktie der HAMBORNER REIT AG
I 21	Finanzkalender 2010/2011
I 21	Zukunftsgerichtete Aussagen
I 21	Impressum

Die Rechnungslegung der HAMBORNER REIT AG erfolgt nach IFRS (International Financial Reporting Standards), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Dieser Zwischenbericht ist am 12. August 2010 erschienen.

## Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

während das Jahr 2009 gesamtwirtschaftlich gesehen noch deutlich geprägt war von der tiefsten Rezession der Nachkriegszeit, verbesserte sich im Verlauf des Jahres die Stimmung, vorsichtiger Optimismus verbreitete sich. Auch im ersten Halbjahr 2010 hat sich die konjunkturelle Lage sowie die Lage auf den Immobilieninvestmentmärkten weiter positiv entwickelt. Gleichwohl steht diese Entwicklung noch auf wackligen Füßen. Die Märkte sind noch von Unsicherheit geprägt - wie auch die Griechenlandkrise und die Entwicklung des Euros in den letzten Wochen und Monaten zeigten.

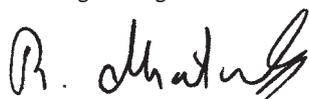
Gerade in dieser Zeit treten Stärken und Schwächen der Unternehmen besonders hervor. Umso mehr freuen wir uns, dass wir nach den bereits im ersten Quartal verkündeten Akquisitionen in Erlangen, Hilden und Kamp-Lintfort, auch im zweiten Quartal weiteres Wachstum vermelden konnten. So haben wir an gefragten Standorten in Stuttgart und Freiburg zwei Einzelhandelsprojekte mit einem Volumen von insgesamt rd. 28 Mio. € erworben. Es handelt sich hierbei um zwei EDEKA Großmärkte, von denen einer Anfang Juli 2010 eröffnet wurde und der andere voraussichtlich in 2012 fertiggestellt wird. Beide Objekte sind langfristig vermietet und liefern attraktive Anfangsrenditen.

Nach dem Berichtsstichtag haben wir Kaufverträge für zwei weitere Objekte unterzeichnet. Hierbei handelt es sich um ein Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Bad Homburg und um eine Büroimmobilie in Ingolstadt. Das Kaufpreisvolumen beträgt insgesamt rd. 25 Mio. €. Weitere Investitionen sind in Prüfung.

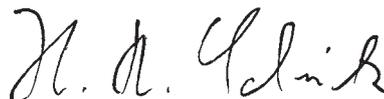
Auch operativ setzen wir unsere gute Entwicklung fort. Die Nettomieterlöse steigen durch die Neuinvestitionen kontinuierlich an und bei der für HAMBORNER traditionell niedrigen Leerstandsquote und den Mietausfällen gehen wir weiter von einem geringen Niveau aus. Nachdem im ersten Quartal das Ergebnis durch den Sondereffekt der Schlussbesteuerung negativ war, weisen wir zum Halbjahr bereits wieder ein leicht positives Ergebnis aus.

Nach einem zufriedenstellenden ersten Halbjahr blicken wir daher dem weiteren Verlauf unseres ersten REIT-Jahres optimistisch entgegen. Wir danken Ihnen für das auch in unserer ordentlichen Hauptversammlung am 10. Juni bekundete Vertrauen in die Gesellschaft und freuen uns über den weiteren Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im August 2010



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

## Zwischenlagebericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunkturdaten des ersten Halbjahres 2010 zeigen, dass sich die Gesamtwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland wieder positiv entwickelt. Die Erholung gewinnt gegenwärtig an Fahrt und steht auf einer zunehmend breiteren Basis. Steigende Auftragseingänge aus dem In- und Ausland führen zu einem Anstieg der Produktion und tragen dazu bei, die Kapazitätsauslastung zu verbessern. Daraus folgt eine robuste Arbeitsmarktentwicklung, die nicht mehr ausschließlich von Sondereffekten getragen wird, sondern inzwischen auf einem realen Beschäftigungszuwachs fußt.

Allerdings führen die Schuldenkrisen einzelner Staaten zu Verunsicherungen an den Finanzmärkten und belasten die konjunkturellen Perspektiven. Der finanzpolitische Konsolidierungskurs im EURO-Raum wird sich im zweiten Halbjahr 2010 tendenziell verlangsamernd auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Ein Grund zu überzogenem Pessimismus ist allerdings nicht gegeben. Ein Rückfall in die Rezession ist gegenwärtig weder für Deutschland noch für den gesamten EURO-Raum zu befürchten.

Vor diesem verhalten optimistischen Umfeld hat sich die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG wie nachfolgend dargestellt entwickelt.

### Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen im 1. Halbjahr 2010 insgesamt 11.840 T€ und lagen damit um 764 T€ oder um rd. 6,9 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Ausschlaggebend für den Anstieg waren in erster Linie Mieterträge von 973 T€ aus den in 2009 und im ersten Halbjahr 2010 erworbenen Objekten. Diesen Mehrerträgen standen die entfallenden Mieten für die im Vorjahr verkauften Immobilien in Höhe von -28 T€ gegenüber. Die Mieten aus Objekten, die sich durchgängig sowohl im 1. Halbjahr 2009 als auch im Berichtshalbjahr im Bestand befanden (Mieten like for like), gingen aufgrund der nach wie vor unter Druck stehenden Mietmärkte gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres im Saldo um -181 T€ bzw. 1,9 % zurück.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten im Rahmen der bestehenden Mietverträge erhöhten sich gegenüber der Vergleichsperiode im 1. Halbjahr 2010 um 202 T€.

Die Leerstandsquote des Berichtszeitraums betrug 2,29 % und verbesserte sich damit um 1,41 %-Punkte gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (3,70 %). Die Gesellschaft weist damit auch weiterhin eine niedrige Leerstandsquote aus. Die Leerstände betrafen zudem überwiegend neuere Objekte im Portfolio, für die Mietgarantien bestanden. Unter Berücksichtigung der Mietgarantien errechnet sich daher eine bereinigte Leerstandsquote für das 1. Halbjahr 2010 von lediglich 1,15 % bei einem Vergleichswert von 0,95 % zum 30. Juni 2009.

Laufende Betriebskosten zur Bewirtschaftung unserer Immobilien fielen im ersten Halbjahr 2010 in Höhe von 1.819 T€ an. Hauptsächlich infolge der Vergrößerung des Objektbestandes überstieg dieser Wert die Vergleichszahl der Vorjahresperiode um 144 T€.

Die Aufwendungen zur Instandhaltung der Immobilien beliefen sich per 30. Juni 2010 auf 452 T€ und lagen damit um 182 T€ über dem ersten Halbjahr des Vorjahres. Grund für den Anstieg war vor allem der Beginn von Umbaumaßnahmen im Zuge einer Neuvermietung in unserem Bürohaus Münster, Johann-Krane-Weg, im zweiten Quartal 2010.

Die Nettomieteinnahmen, die sich aus den vorgenannten Posten ableiten, betragen per 30. Juni 2010 insgesamt 10.916 T€ und überstiegen damit um 640 T€ oder um rd. 6 % den Vergleichswert zum 30. Juni 2009.

Verwaltungsaufwand fiel im ersten Halbjahr 2010 in Höhe von 428 T€ an und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresvergleichswert nur geringfügig erhöht.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahresniveau leicht rückläufig und betrug 1.314 T€. Der Auflösung gebildeter Tantiemerückstellungen standen hierbei gestiegene Aufwendungen für Altersversorgung gegenüber.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien weisen wir im ersten Halbjahr 2010 mit 3.607 T€ aus. Durch Investitionen in unseren Immobilienbestand im letzten Jahr und im Berichtshalbjahr erhöhte sich der Posten im Vergleich zur Vorjahresperiode (3.195 T€) um 412 T€.

Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen weisen wir im Berichtshalbjahr hauptsächlich Rückstellungsaufösungen, vereinnahmte Baukostenzuschüsse sowie Schadenersatz- und Entschädigungszahlungen aus. Der Posten betrug 307 T€ und ging gegenüber dem Vorjahresvergleichswert (796 T€) um 489 T€ zurück, da die Sonstigen betrieblichen Erträge des 1. Halbjahrs 2009 durch den Erlös aus dem Verkauf der Beteiligung an der Montan GmbH und eine Kaufpreisnachzahlung für die bereits in 2008 veräußerten Geschäftsanteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH im Umfang von zusammen 677 T€ beeinflusst waren.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 335 T€ und nahmen damit gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um rd. 51 T€ ab.

Das 1. Halbjahr 2010 schloss mit einem Betriebsergebnis von 5.539 T€, dass damit im Wesentlichen aufgrund der niedrigeren Sonstigen betrieblichen Erträge leicht um 170 T€ oder rd. 3 % unter dem Vorjahresvergleichswert lag.

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir bis zum 30. Juni 2010 ein Ergebnis von 64 T€, während sich im 1. Halbjahr 2009 Grundstücksveräußerungsgewinne in Höhe von 250 T€ ergebniswirksam auswirkten.

Nach Umwandlung der Gesellschaft in einen Real Estate Investment Trust (REIT) und der in diesem Zusammenhang erfolgten Veräußerung sämtlicher Beteiligungen weist die Gesellschaft in 2010 keine Beteiligungserträge mehr aus.

Überwiegend infolge des weiteren Anstiegs der Fremdmittel zur Finanzierung der Investitionen stiegen die damit zusammenhängenden Zinsaufwendungen (-2.853 T€ nach -2.669 T€ im 1. Halbjahr 2009) und führten zu einem Rückgang des Finanzergebnisses auf -2.776 T€. Gleichzeitig gingen aufgrund des unverändert niedrigen Zinsniveaus auf der Anlagenseite und infolge des durch Investitionen sowie Steuerzahlung verminderten Geldmittelbestandes die Zinserträge im 1. Halbjahr 2010 um 277 T€ gegenüber dem Vergleichszeitraum zurück und betragen 77 T€.

Die im Berichtszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrafen im Wesentlichen die durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelöste Schlussbesteuerung. Mit Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft zukünftig von der Gewerbe- und der Körperschaftsteuer befreit. Bei Eintritt in den REIT-Status waren aber die stillen Reserven der Gesellschaft aufzudecken und der Schlussbesteuerung zu unterwerfen. Gegen die hierfür bereits im ersten Quartal 2010 gebildete Steuerverbindlichkeit von 16,6 Mio. € konnten wir latente Steuern im Saldo von 13,8 Mio. € auflösen, so dass daraus eine Ergebnisbelastung von rd. 2,8 Mio. € verblieb.

Insgesamt ergab sich somit im 1. Halbjahr 2010 ein Periodenergebnis von 46 T€ nach 3.316 T€ in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Daraus leitet sich ein Ergebnis je Aktie von 0,002 € ab. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres betrug das Ergebnis je Aktie 0,15 €.

Der FFO je Aktie ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen betrug für das 1. Halbjahr 2010 rd. 0,28 € (Vorjahr: 0,23 €).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2010 ist weiterhin komfortabel und betrug 48,3 % nach 52,0 % zum 31. Dezember 2009.

Im ersten Halbjahr 2010 gingen drei Immobilien in Erlangen, Hilden und Kamp-Lintfort in unseren Besitz über. Die entsprechenden Kaufverträge sind im Dezember 2009 bzw. im März 2010 beurkundet worden. Einen weiteren Kaufvertrag über zwei EDEKA Lebensmittel-Einzelhandelscenter in Stuttgart und Freiburg mit einer Investitionssumme von zusammen 28 Mio. € und einer Gesamtnutzfläche von insgesamt über 9.000 qm haben wir am 10. Mai 2010 unterzeichnet. Der Markt in Stuttgart ging nach Fertigstellung bereits im Juli 2010 in unseren Besitz über. Für die Immobilie in Freiburg wird der Besitzübergang erst nach Fertigstellung - voraussichtlich im Jahr 2012 - stattfinden. Für beide Immobilien bestehen langfristige Mietverträge mit der EDEKA-Gruppe. Die Anschaffungskosten einschließlich der Nebenerwerbskosten für die im 1. Halbjahr 2010 in unser Eigentum übergegangenen Immobilien und der Anzahlungen auf die beurkundeten Erwerbe belaufen sich im 1. Halbjahr 2010 auf 32,4 Mio. €.

Im Wesentlichen durch den Abfluss der Eigenmittel für die Immobilieninvestitionen, den im zweiten Quartal 2010 verkrafteten Liquiditätsabfluss für die Exit-Tax und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2009 reduzierten sich die liquiden Mittel um 31,0 Mio. € und betragen zum Ende des Berichtshalbjahres 6,9 Mio. €.

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhten sich die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente gegenüber dem 31. Dezember 2009 um 23,9 Mio. € und betragen zum 30. Juni 2010 insgesamt 137,6 Mio. €.

### **Risikobericht**

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit ihrem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage negativ auswirken können. Eine wesentliche Änderung der Einschätzung von Risiken für die zukünftige Geschäftsentwicklung ist im 1. Halbjahr 2010 nicht eingetreten. Es gelten daher weiterhin unverändert die im Kapitel „Risikobericht“ des Geschäftsberichtes 2009 gemachten Angaben.

Den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

### Prognosebericht

Die HAMBORNER REIT AG ist ein bundesweit tätiges Gewerbeimmobilienunternehmen und wird diese Ausrichtung auch zukünftig beibehalten. Die Strategie der Gesellschaft ist auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen „Einzelhandel“ und „Büro“ ausgerichtet. Auch vor dem Hintergrund der noch ungewissen konjunkturellen Entwicklung sehen wir keine Veranlassung, von den im Geschäftsbericht 2009 veröffentlichten Prognosen abzuweichen. Für das Gesamtjahr 2010 erwarten wir gegenüber 2009 einen weiteren Anstieg der Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung bei einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote. Für das 2. Halbjahr rechnen wir mit einer insgesamt stabilen operativen Geschäftsentwicklung. Die Instandhaltungsaufwendungen werden in der zweiten Jahreshälfte allerdings aufgrund angelaufener Maßnahmen an Bestandsobjekten planmäßig höher ausfallen als in den ersten sechs Monaten.

### Nachtragsbericht

Mit notariellem Vertrag vom 18. Mai 2010 haben wir das nicht mehr strategiekonforme Geschäfts- und Wohnhaus in Hamm an einen privaten Investor veräußert. Der erzielte Veräußerungspreis beträgt 1 Mio. €. Der zum 31. Dezember 2009 gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Immobilie lag bei 960 T€. Das Grundstück ging am 1. Juli 2010 in den Besitz des Erwerbers über. Die Immobilie wurde zum 30. Juni 2010 in dem Posten "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" ausgewiesen.

Der Besitzübergang für das mit Vertrag vom 10. Mai 2010 erworbene Lebensmittel-Einzelhandelscenter in Stuttgart-Zuffenhausen hat planmäßig am 14. Juli 2010 stattgefunden.

Ein weiterer Kaufvertrag für ein Geschäftshaus in bester Lage der Fußgängerzone von Bad Homburg ist am 20. Juli 2010 geschlossen worden. Die Immobilie verfügt über eine Mietfläche von 3.200 qm, die bis auf eine kleine Bürofläche und einige Stellplätze voll vermietet ist. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen anfänglich bei rd. 860 T€. Der Besitzübergang wird voraussichtlich im 4. Quartal 2010 stattfinden.

Am 9. August ist ein Kaufvertrag für ein Bürogebäude in Ingolstadt geschlossen worden. Die Immobilie verfügt über 5.600 qm Mietfläche und ist nahezu vollständig vermietet. Hauptmieter ist ein Softwarehersteller. Die jährliche Gesamtmiete beträgt rd. 870 T€. Der Besitzübergang wird voraussichtlich ebenfalls im 4. Quartal 2010 stattfinden.

## Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2010

### Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009	01.04.-30.06.2010	01.04.-30.06.2009
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.840	11.076	6.025	5.630
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.347	1.145	718	634
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.819	-1.675	-911	-832
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-452	-270	-224	-119
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>10.916</b>	<b>10.276</b>	<b>5.608</b>	<b>5.313</b>
Verwaltungsaufwand	-428	-413	-255	-188
Personalaufwand	-1.314	-1.369	-729	-718
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.607	-3.195	-1.836	-1.633
Sonstige betriebliche Erträge	307	796	200	628
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335	-386	-129	-114
	-5.377	-4.567	-2.749	-2.025
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.539</b>	<b>5.709</b>	<b>2.859</b>	<b>3.288</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64	250	0	0
Ergebnis aus Beteiligungen	0	14	0	0
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.603</b>	<b>5.973</b>	<b>2.859</b>	<b>3.288</b>
Zinserträge	77	354	29	137
Zinsaufwendungen	-2.853	-2.669	-1.443	-1.397
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.776</b>	<b>-2.315</b>	<b>-1.414</b>	<b>-1.260</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>2.827</b>	<b>3.658</b>	<b>1.445</b>	<b>2.028</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.781	-342	-12	-120
<b>Periodenergebnis</b>	<b>46</b>	<b>3.316</b>	<b>1.433</b>	<b>1.908</b>
Ergebnis je Aktie (in €)	0,00	0,15	0,06	0,08

## Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009	01.04. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2009
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>46</b>	<b>3.316</b>	<b>1.433</b>	<b>1.908</b>
Bereinigung der Neubewertungsrücklage durch Beteiligungsverkauf	0	-129	0	0
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-3.302	-1.350	-1.548	1.051
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1.240	0	0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge / Aufwendungen (-)	-4.542	-1.479	-1.548	1.051
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-4.496</b>	<b>1.837</b>	<b>-115</b>	<b>2.959</b>

Die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen betreffen Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktwertänderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtshalbjahr wurden die in der Vergangenheit hierauf gebildeten latenten Steuern wegen Erlangung der Steuerfreiheit aufgelöst und ebenfalls erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst.

## Bilanz Aktiva

in T€	30.06.2010	31.12.2009
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	26	6
Sachanlagen	146	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	284.620	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	32	38
Sonstige Vermögenswerte	359	365
Latente Steueransprüche	0	2.170
	<b>285.183</b>	<b>260.116</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.073	487
Forderungen aus Ertragsteuern	46	44
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.942
	<b>8.059</b>	<b>38.473</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.535	0
	<b>9.594</b>	<b>38.473</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>294.777</b>	<b>298.589</b>

## Bilanz Passiva

in T€	30.06.2010	31.12.2009
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575
Neubewertungsrücklage	-11.136	-6.594
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	23.844	27.196
Periodenüberschuss	46	5.073
	23.890	32.269
	<b>142.376</b>	<b>155.297</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	133.013	109.052
Latente Steuerverbindlichkeiten	0	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.961	4.075
Rückstellungen für Pensionen	5.545	5.603
Sonstige Rückstellungen	714	702
	<b>143.233</b>	<b>134.140</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	4.577	4.620
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	24	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.239	1.877
Sonstige Rückstellungen	1.328	2.253
	<b>9.168</b>	<b>9.152</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>294.777</b>	<b>298.589</b>

## Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.827	3.658
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	3.607	3.195
Finanzergebnis	2.776	2.302
Veränderung der Rückstellungen	-971	-1.066
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	-52	-250
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	0	-676
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	8	-2
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-286	247
Veränderung der Verbindlichkeiten	-37	-726
Erhaltene Dividende	0	14
Zinseinzahlungen	95	533
Steuerzahlungen	-16.936	-1.055
	<b>-8.969</b>	<b>6.174</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-31.128	-29.883
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	66	806
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	6	139
	<b>-31.056</b>	<b>-28.938</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlungen	-8.425	-7.970
Nettomittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	22.640	18.400
Nettomittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.004	-1.840
Zinsauszahlungen	-3.188	-2.802
	<b>9.023</b>	<b>5.788</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-31.002</b>	<b>-16.976</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>37.942</b>	<b>54.012</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942	54.012
<b>Finanzmittelfonds am 30. Juni</b>	<b>6.940</b>	<b>37.036</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.036

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Gewinnrücklagen				Bilanzgewinn		Eigenkapital gesamt
	gezeichnetes Kapital	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	
<b>Stand 1. Januar 2009</b>	<b>22.770</b>	<b>2.277</b>	<b>104.575</b>	<b>-4.737</b>	<b>17.824</b>	<b>17.341</b>	<b>160.050</b>
Vortrag auf neue Rechnung					17.341	-17.341	0
Gewinnausschüttung für 2008					-7.969		-7.969
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-1.479			-1.479
Periodenergebnis 01.01. – 30.06.2009						3.316	3.316
<b>Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.06.2009</b>				<b>-1.479</b>		<b>3.316</b>	<b>1.837</b>
<b>Stand 30. Juni 2009</b>	<b>22.770</b>	<b>2.277</b>	<b>104.575</b>	<b>-6.216</b>	<b>27.196</b>	<b>3.316</b>	<b>153.918</b>
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-378			-378
Periodenergebnis 01.07. – 31.12.2009						1.757	1.757
<b>Periodengesamtergebnis 01.07. – 31.12.2009</b>				<b>-378</b>		<b>1.757</b>	<b>1.379</b>
<b>Stand 31. Dezember 2009</b>	<b>22.770</b>	<b>2.277</b>	<b>104.575</b>	<b>-6.594</b>	<b>27.196</b>	<b>5.073</b>	<b>155.297</b>
Vortrag auf neue Rechnung					5.073	-5.073	0
Gewinnausschüttung für 2009					-8.425		-8.425
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-4.542			-4.542
Periodenergebnis 01.01. - 30.06.2010						46	46
<b>Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.06.2010</b>				<b>-4.542</b>		<b>46</b>	<b>-4.496</b>
Stand 30. Juni 2010	22.770	2.277	104.575	-11.136	23.844	46	142.376

## Anhang zum Zwischenabschluss

### Informationen zu HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG für das erste Halbjahr 2010 wird am 12. August 2010 veröffentlicht. Der Zwischenabschluss ist in Euro (€) erstellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Differenzen ergeben.

### Grundlagen der Berichterstattung

Dieser Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2010 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Er wurde insbesondere in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard 34 zur Zwischenberichterstattung sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs-Standards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen der §§ 37w und 37x des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem Einzelabschluss verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2009. In Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der European Public Real Estate Association (EPRA) wurde die Gewinn- und Verlustrechnung bereits im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2009 zur besseren Darstellung der Ertragslage angepasst. Im vorliegenden Zwischenbericht wurden daher die Zahlen des Vergleichszeitraums dem aktuellen Gliederungsschema angepasst.

Die zum 31. Dezember 2009 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien wurden von uns zum 30. Juni 2010 einer kritischen Prüfung unterzogen. Die der Bewertung am letzten Bilanzstichtag zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Faktoren haben sich nach dem Ergebnis dieser Prüfung im 1. Halbjahr 2010 insgesamt nicht wesentlich geändert. Daher erscheint uns die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2009 festgestellten Werte aus heutiger Sicht gerechtfertigt.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag erforderlich sind.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht ist einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Entsprechend der Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 10. Juni 2010 wurde damit die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, beauftragt. Über das Ergebnis der prüferischen Durchsicht hat die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine entsprechende Bescheinigung ausgestellt, die mit diesem Bericht veröffentlicht wird.

### Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Der Berichtspflicht unterliegende Vorgänge hat es im ersten Halbjahr 2010 nicht gegeben.

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 30. Juni 2010

Die Nettomieteinnahmen betragen 10.916 T€ und konnten damit gegenüber dem Vergleichswert der Vorperiode um 640 T€ gesteigert werden. Dies entspricht einer prozentualen Zunahme um 6,2 %.

Der Verwaltungsaufwand betrug 428 T€. Gegenüber dem Vorjahresvergleichswert erhöhte sich der Posten leicht um 15 T€.

Der Personalaufwand ging im 1. Halbjahr 2010 insgesamt 55 T€ zurück und beträgt 1.314 T€ (1. Halbjahr 2009: 1.369 T€).

Die Immobilienzugänge erhöhten die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien auf 3.607 T€ (1. Halbjahr 2009: 3.195 T€).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betrugen 307 T€ nach 796 T€ zum 30. Juni 2009. Der Unterschied resultierte hauptsächlich aus dem Wegfall von Erlösen aus Beteiligungsverkäufen, die in der Vorjahresperiode das Ergebnis positiv beeinflusst haben.

Das Betriebsergebnis betrug 5.539 T€ und ging um 170 T€ zurück.

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im 1. Halbjahr 2010 ein Ergebnis von 64 T€ (1. Halbjahr 2009: 250 T€). Während im Berichtszeitraum ausschließlich unbebaute Grundstücke veräußert wurden, konnte im Vorjahresvergleichszeitraum ein landwirtschaftlich genutztes bebautes Grundstück verkauft werden.

Beteiligungserträge fallen nicht mehr an, nachdem wir uns zur Erfüllung der REIT-Voraussetzungen von sämtlichen Beteiligungen getrennt haben.

Das Finanzergebnis betrug -2.776 T€ und lag damit um -461 T€ unter dem Finanzergebnis des 1. Halbjahrs 2009. Der Rückgang resultierte hauptsächlich aus den gestiegenen Zinsaufwendungen infolge der durch die Geschäftsausweitung angestiegenen Kreditmittel.

Das Vorsteuerergebnis des 1. Halbjahrs 2010 betrug 2.827 T€ und lag damit um 830 T€ unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Nach Abzug der Ertragsteuern von -2.781 T€ (1. Halbjahr 2009: -342 T€) betrug das Periodenergebnis 46 T€ nach 3.316 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die Ertragsteuerbelastung des 1. Halbjahrs 2010 resultierte ganz überwiegend aus der Schlussbesteuerung nach Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status.

#### **Erläuterungen zur Bilanz zum 30. Juni 2010**

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen der Bilanzposten per 30. Juni 2010 gegenüber der Bilanz zum Stichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2009) erläutert.

Die Veränderung der Position "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" in Höhe von 27,2 Mio. € ergab sich als Saldo aus Zugängen von 32,4 Mio. €, der Umgliederung in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in Höhe von 1,5 Mio. € sowie Abgängen und Abschreibungen des Berichtszeitraumes in Höhe von 3,6 Mio. €.

Mit Erlangung des REIT-Status ist für die HAMBORNER REIT AG das Privileg der Steuerfreiheit verbunden. Als Folge hieraus wurden die bestehenden latenten Steueransprüche mit der Steuerbelastung aus der Schlussbesteuerung verrechnet bzw. erfolgsneutral gegen die Neubewertungsrücklage aufgelöst.

Im Bereich der Kurzfristigen Vermögenswerte nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Vermögenswerte um 586 T€ zu und betrugen 1.073 T€. Die Veränderung ergab sich hauptsächlich aus der Abgrenzung vorschüssig geleisteter Zahlungen für Kredit- und Erbbauzinsen sowie Versicherungsprämien.

Im Wesentlichen durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel, den Liquiditätsabfluss für die Exit-Tax und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2009 nahmen die Bankguthaben und Kassenbestände zum 30. Juni 2010 um 31 Mio. € ab und betragen 6,9 Mio. €.

Die am 30. Juni 2010 ausgewiesenen "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" betrafen den Verkehrswert von zum Verkauf vorgesehener bebauter und unbebauter Grundstücke. Mit notarieller Urkunde vom 18. Mai 2010 wurde aus diesem Posten das Geschäfts- und Wohnhaus in Hamm veräußert. Der erzielte Veräußerungspreis beträgt 1 Mio. €. Das Grundstück ging am 1. Juli 2010 in den Besitz des Erwerbers über. Nach Abgang verbleibt in diesem Posten noch ein Betrag von 539 T€, der zum Verkauf stehende unbebaute Grundstücke mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung betrifft.

Hauptsächlich infolge der Neubewertung der Zinsderivate veränderte sich die Neubewertungsrücklage gegenüber dem 31. Dezember 2009 um -4.542 T€ und beträgt -11.136 T€.

Aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres wurde auf Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juni 2010 eine Dividende von 8.425 T€ ausgeschüttet. Unter Berücksichtigung eines Periodenüberschusses für das 1. Halbjahr 2010 in Höhe von 46 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 23.890T€.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stiegen um 23,9 Mio. €. Die Zunahme ergab sich aus der Auszahlung von langfristigen Immobilienfinanzierungen in Höhe von 22,6 Mio. € für die aktuellen Immobilienzugänge sowie mit 3,3 Mio. € aus der Neubewertung der Zinsderivate zum 30. Juni 2010. Dagegen wurden im Berichtshalbjahr Tilgungsleistungen in Höhe von 2,0 Mio. € erbracht.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Verbindlichkeiten stiegen um 1.248 T€ auf 7.200 T€. Der Anstieg resultierte aus Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten für noch nicht vollzogene Grundstückserwerbe, aus zur Jahresmitte fälligen Grundbesitzabgaben für das 1. Halbjahr 2010 sowie aus Kaufpreiseinbehalten im Zusammenhang mit Immobilienerwerben.

Die Begleichung von Steuerverbindlichkeiten zurückliegender Veranlagungszeiträume führte zum 30. Juni 2010 zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern um 378 T€ auf 24 T€.

Der Rückgang der lang- und kurzfristigen Sonstigen Rückstellungen beruhte im Wesentlichen auf der Veränderung der Rückstellungen für Tantiemезahlungen, für Rechts- und Beratungskosten, Aufsichtsratsvergütung und Wirtschaftsprüferhonorare sowie für ausstehende Rechnungen.

### **Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

In der Kapitalflussrechnung wird die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit wies hauptsächlich aufgrund der Zahlungen für die Exit-Tax im 1. Halbjahr 2010 einen negativen Betrag aus.

Bei der Berechnung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit wurden die Zugänge in das Sachanlagevermögen um die noch nicht zahlungswirksamen Investitionen gekürzt, die im Wesentlichen aus noch nicht fälligen Zahlungen für Grunderwerbsteuer und aus Kaufpreiseinbehalten resultieren.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 9,0 Mio. € ergab sich im Wesentlichen aus der Darlehensaufnahme für die im 1. Halbjahr 2010 erworbenen Objekte unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und planmäßigen Tilgungsleistungen. Zudem wurden im Berichtszeitraum rd. 8,4 Mio. € an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

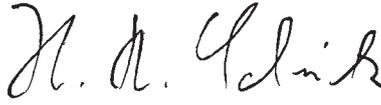
Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Duisburg, 12. August 2010

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

## Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Wir haben den verkürzten Zwischenabschluss - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung und Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Zwischenlagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2010, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w Abs. 2 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Zwischenabschluss und zu dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Zwischenabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Düsseldorf, den 12. August 2010

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)

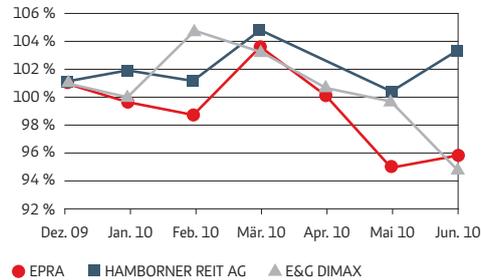
(Lüdke)

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

## Ergänzende Informationen

### Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Nach einem freundlichen Start in das Jahr 2010 und einer Erholung nach den Krisenjahren 2008 und 2009 trübte das Aufkommen erneuter Unsicherheiten - speziell in der Eurozone - die Stimmung auf den Aktienmärkten in Deutschland wieder ein.

Dieser Einfluss war auch bei der HAMBORNER Aktie zu spüren. Nachdem sich der Wert in den ersten drei Monaten dieses Jahres sehr gut behauptet hat, war der Kurs im Verlauf des zweiten Quartals wieder leicht rückläufig. Nach einem Schlusskurs von 8,14 € zum 31.12.2009 schloss die Aktie zum Halbjahr 2010 mit einem Kurs von 7,50 € (nach Zahlung einer Dividende von 0,37 € am 11.06.2010). Die Marktkapitalisierung lag zu diesem Stichtag bei 170,8 Mio. €.

Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte „E&G DIMAX“ stieg in diesem Zeitraum im Vergleich leicht um rd. 2,7 %, der EPRA-Index sank um rd. 6,6 % und der DAX verringerte sich um rd. 1,4%.

<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN/ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	22.770.000 Stück
<b>Grundkapital</b>	22.770.000€
<b>Transparenzstandard</b>	Prime Standard
<b>Designated Sponsor</b>	DZ-Bank und West LB
<b>Free Float</b>	35,69%
<b>Marktkapitalisierung</b>	170,8 Mio. €

Unsere Investor Relations Tätigkeiten haben wir auch im zweiten Quartal auf hohem Niveau fortgesetzt, um bestehende Aktionärskontakte zu pflegen und potenzielle Anleger auf Roadshows und Konferenzen zu gewinnen. So waren wir in Brüssel, Zürich, London und Frankfurt und haben dort direkte Gespräche mit Investoren geführt und den HAMBORNER REIT präsentiert.

Auch im 2. Halbjahr 2010 wird ein besonderes Augenmerk auf unserer Investor Relations-Aktivität liegen. Neben weiteren Roadshows werden wir u.a. im Oktober auf der Initiative Immobilien Aktie sowie im November auf dem Eigenkapital-Forum in Frankfurt am Main vertreten sein.

Am 10. Juni 2010 fand die ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr statt. Den Beschlussvorschlägen wurde von den vertretenen Stimmen mit großer Mehrheit zugestimmt. Die Reden, die Präsentation sowie die Abstimmungsergebnisse der Hauptversammlung haben wir für Sie auf unserer Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations / Hauptversammlung bereitgestellt.

### Finanzkalender 2010/2011

12. August 2010	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2010
11. November 2010	Zwischenbericht 3. Quartal 2010
29. März 2011	Geschäftsbericht 2010
12. Mai 2011	Zwischenbericht 1. Quartal 2011
17. Mai 2011	Ordentliche Hauptversammlung 2011
18. Mai 2011	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2010

### Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zu unserer eigenen voraussichtlichen Gesamtentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstands, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

## Impressum

**Herausgeber:**

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

**Stand:**

August 2010

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

Tel.: 0203 / 54405-0  
Fax: 0203 / 54405-49

[info@hamborner.de](mailto:info@hamborner.de)  
[www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)