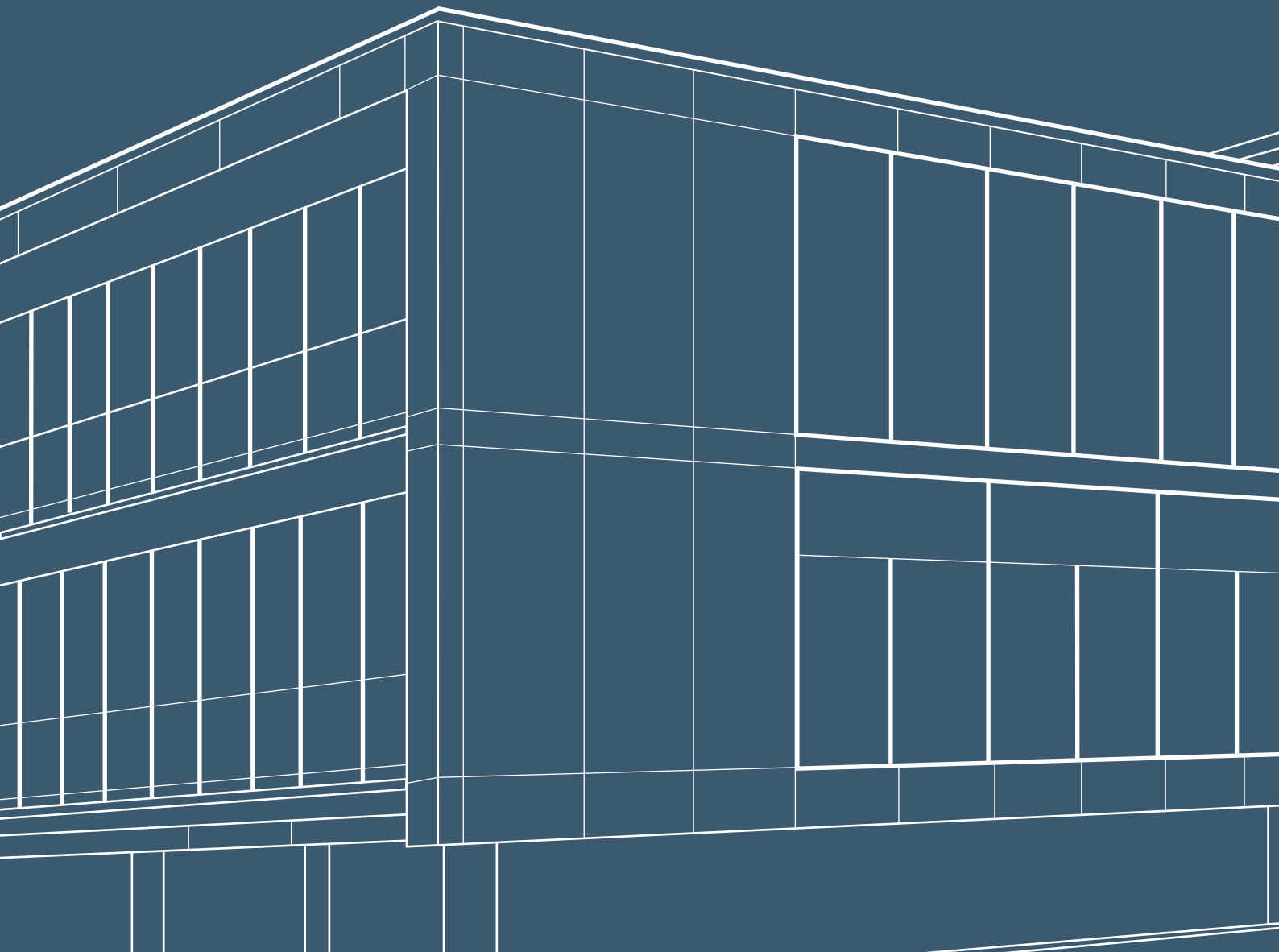


ZWISCHENBERICHT

FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2010
1.1.2010 – 31.3.2010



Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung		01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2009
Erlöse aus Mieten und Pachten	T€	5.815	5.446
Nettomieteinnahmen	T€	5.309	4.963
Betriebsergebnis	T€	2.681	2.421
EBITDA	T€	4.517	4.247
EBDA	T€	385	2.970
EBIT	T€	2.745	2.685
Ergebnis im Quartal	T€	-1.387	1.408
Ergebnis je Aktie	€	-0,06	0,06
Funds from Operations (FFO)	T€	3.090	2.495
Funds from Operations (FFO) je Aktie	€	0,14	0,11
Aus der Bilanz		31.03.2010	31.12.2009
Bilanzsumme	T€	296.934	298.589
Langfristige Vermögenswerte	T€	270.470	260.116
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	T€	996	0
Eigenkapital	T€	150.917	155.297
Eigenkapitalquote	%	50,8	52,0
REIT Eigenkapitalquote	%	63,4	67,2
Loan to Value (LTV)	%	32,4	34,3
Net Asset Value (NAV)* je Aktie	€	9,77	10,37
Aus der Kapitalflussrechnung		01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2009
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	T€	3.486	2.071
Cashflow aus Investitionstätigkeit	T€	-14.633	-29.213
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	T€	-2.645	16.027
Veränderung der Liquidität	T€	-13.792	-11.115

* Berechnung basiert auf den gutachterlich ermittelten Werten zum 31.12.2009

Inhalt

I 4	VORWORT DES VORSTANDS
I 5	ZWISCHENLAGEBERICHT
I 5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
I 5	Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
I 7	Risikobericht
I 7	Prognosebericht
I 7	Nachtragsbericht
I 8	ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 31. MÄRZ 2010
I 8	Gewinn- und Verlustrechnung
I 9	Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
I 10	Bilanz
I 12	Kapitalflussrechnung
I 13	Eigenkapitalveränderungsrechnung
I 14	Anhang zum Zwischenabschluss
I 17	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
I 18	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN
I 18	Die Aktie der HAMBORNER REIT AG
I 19	Finanzkalender 2010/2011
I 19	Zukunftsgerichtete Aussagen
I 19	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. Mai 2010 erschienen.

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2010 hat für HAMBORNER positiv begonnen. Nach erfolgter Eintragung ins Handelsregister am 18.02.2010 freuen wir uns, Ihnen heute unseren ersten Zwischenbericht als REIT-Gesellschaft vorlegen zu können. Auch auf der Immobilientransaktionsseite gab es positive Entwicklungen. Wir konnten im ersten Quartal drei Akquisitionen verkünden und damit unseren angestrebten Wachstumskurs fortsetzen. So haben wir eine Büroimmobilie in Erlangen, einen OBI-Markt in Hilden sowie ein High-Street Objekt in Kamp-Lintfort erworben; alles langfristig vermietete Objekte mit attraktiven Anfangsrenditen an guten Standorten. Und unsere Pipeline ist weiter gut gefüllt – ein Zeichen auch dafür, dass sich der Immobilienmarkt nach der Anspannung der letzten zwei Jahre langsam erholt und wieder vermehrt qualitativ hochwertige Objekte zu angemessenen Preisen angeboten werden.

Insgesamt gelang es damit der HAMBORNER REIT AG in den ersten drei Monaten ihre Geschäftstätigkeit auszubauen und ein gutes operatives Ergebnis zu erreichen. Dennoch gibt es einen Punkt, der das Gesamtergebnis des ersten Quartals erwartungsgemäß belastet. Mit Eintritt in den REIT-Status und der damit verbundenen dauerhaften Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer sind einmalig die stillen Reserven zu ermitteln und zu versteuern (Schlussbesteuerung). Für diesen Einmaleffekt und die zu erwartende Steuervorauszahlung haben wir im ersten Quartal eine Verbindlichkeit i.H.v. 16,6 Mio. € gebildet, der die Auflösung der latenten Steuern in Höhe von 13,8 Mio. € gegenübersteht. Insgesamt resultiert aus der Schlussbesteuerung somit eine außerordentliche Ergebnisbelastung in Höhe von -2,8 Mio. €, die wir im ersten Quartal zu verkraften hatten.

HAMBORNER sieht sich im Wettbewerb weiterhin bestens positioniert. Die Gesellschaft verfügt über eine hohe Eigenkapitalquote, langfristig abgeschlossene Kreditverträge und Refinanzierungsmöglichkeiten als Grundlage für künftiges wertschaffendes Wachstum.

Nach einem gelungenen Start blicken wir daher dem weiteren Verlauf unseres ersten REIT-Jahres optimistisch entgegen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die Gesellschaft und freuen uns über den Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im Mai 2010


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunkturaussichten für Deutschland hellen sich nach übereinstimmender Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zwar auf, die wirtschaftliche Erholung im EURO-Raum kommt aber nur schleppend voran. Ein Rückfall in eine Rezession ist jedoch angesichts der weiterhin positiven Stimmungsindikatoren vorerst nicht zu befürchten.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich bislang als überraschend robust erwiesen. Allerdings ist aufgrund hoher Überkapazitäten, gestiegener Lohnkosten und einer aller Voraussicht nach noch zunehmenden Zahl von Unternehmensinsolvenzen ein Anstieg der Arbeitslosigkeit nicht auszuschließen.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG entwickelte sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2010 bereinigt um Sondereinflüsse insgesamt zufriedenstellend.

Die aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien erzielten Erlöse betragen bis zum 31. März 2010 5.815 T€ und lagen damit um 369 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg der Mieterträge geht überwiegend auf die Neuinvestitionen des Vorjahres zurück, die sich im ersten Quartal 2010 mit rd. 485 T€ auswirkten. Bei den Mieten like for like war dagegen ein Rückgang von 102 T€ zu verzeichnen. Der Verkauf unseres Objektes in Bad Oeynhausen wirkte sich mit 14 T€ mietmindernd gegenüber der Vorjahresvergleichsperiode aus.

Der Anstieg der Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter um 119 T€ auf 630 T€ ist ebenfalls zum überwiegenden Teil auf die Objektzugänge zurückzuführen.

Die Leerstandsquote liegt mit 2,3 % auf niedrigem Niveau. Der Rückgang um 1,3 Prozentpunkte gegenüber der Vergleichszahl resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung von im ersten Quartal 2009 leerstehenden Büroflächen in den Objekten Münster und Osnabrück. Die um die Mietgarantien bereinigte Leerstandsquote beträgt zum Ende des Berichtsquartals 1,2 %.

Die laufenden Betriebsaufwendungen für unseren Immobilienbestand betragen 908 T€ nach 843 T€ im ersten Quartal des Vorjahres. Die Veränderung erklärt sich hauptsächlich durch den erweiterten Objektbestand.

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen in der Berichtsperiode 228 T€ (Vorjahr: 151 T€). Aufgrund erst beginnender Maßnahmen werden die Instandhaltungskosten in den folgenden Quartalen voraussichtlich höher ausfallen.

Die sich aus den vorstehend erläuterten Posten ergebenden Nettomieteinnahmen des ersten Quartals 2010 betragen 5.309 T€ und lagen damit um 346 T€ bzw. 7 % über dem Vorjahresvergleichswert.

Der Verwaltungsaufwand des Berichtsquartals beläuft sich auf 173 T€ (Vorjahr: 225 T€). Dieser Posten enthält satzungsbedingte Aufwendungen i.H.v. 71 T€ (Vorjahr: 118 T€) und sachliche Kosten der Verwaltung i.H.v. 102 T€ (Vorjahr: 107 T€).

Der Personalaufwand beträgt 584 T€ und ist damit gegenüber der Vorjahresvergleichsperiode leicht rückläufig.

Die Investitionen des vergangenen Jahres in unseren Immobilienbestand führten zu einem Anstieg der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien gegenüber der Vorperiode um 210 T€ auf 1.772 T€.

Im Berichtszeitraum weisen wir Sonstige betriebliche Erträge von 107 T€ nach 168 T€ im Vergleichszeitraum aus. Die Vereinnahmung eines Baukostenzuschusses sowie höhere Rückstellungsaufösungen im Berichtsquartal werden durch den einmaligen Erlös aus dem Verkauf unserer Beteiligung an der Montan GmbH im 1. Quartal 2009 überkompensiert.

Unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen wir hauptsächlich Rechts- und Beratungskosten sowie Beiträge aus. Bis zum 31.03.2010 fielen Aufwendungen i.H.v. 206 T€ (Vorjahr: 272 T€) an.

Das Betriebsergebnis beträgt 2.681 T€ und erhöhte sich damit gegenüber der Vorjahresvergleichsperiode um 260 T€ bzw. rd. 11 %. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen als Saldo aus dem Anstieg der Mieten und Pachten sowie der Erlöse aus Weiterberechnungen von Nebenkosten bei gleichzeitiger Erhöhung der Abschreibungen infolge der Immobilienzugänge.

Im ersten Quartal 2010 erzielten wir durch Verkäufe aus unserem unbebauten Altbesitz ein Ergebnis von 64 T€. Der Vergleichswert der Vorperiode betrug 250 T€. Nach Verkauf der letzten Beteiligung im Jahr 2009 erzielt HAMBORNER keine Beteiligungserträge mehr. Der im Vergleichsquartal 2009 ausgewiesene Ertrag von 14 T€ betraf die Gewinnausschüttung der Montan GmbH für deren Geschäftsjahr 2007/2008. Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) beträgt 2.745 T€ (Vorjahr: 2.685 T€).

Durch Abnahme unserer liquiden Mittel bei anhaltend rückläufigem Zinsniveau auf der Anlagenseite und die Aufnahme weiterer Fremdmittel zur Finanzierung der Investitionen nahm das Finanzergebnis um -308 T€ auf -1.363 T€ ab. Insgesamt beträgt somit das Ergebnis vor Steuern (EBT) des ersten Quartals 2010 1.382 T€ (Vorjahr: 1.630 T€).

Die im Berichtszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen hauptsächlich die Schlussbesteuerung der Gesellschaft durch Eintritt in den REIT-Status und der damit einhergehenden künftigen Steuerfreiheit. Gegen die im ersten Quartal 2010 hierfür gebildete Verbindlichkeit in Höhe von 16,6 Mio. € waren latente Steuern im Saldo von 13,8 Mio. € zu verrechnen, so dass sich daraus eine Ergebnisbelastung von 2,8 Mio. € ergibt.

Aufgrund der Schlussbesteuerung als einmaligem Sondereffekt beträgt zum 31.03.2010 das Periodenergebnis -1.387 T€ nach 1.408 T€ in der Vorjahresvergleichsperiode. Daraus leitet sich ein Ergebnis pro Aktie von -0,06 € (Vorjahr: 0,06 €) ab. Bereinigt um diesen steuerlichen Einmaleffekt und ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen und Abschreibungen ergibt sich als Kennzahl für die operative Geschäftsentwicklung ein FFO von rd. 0,14 € je Aktie, der um 23,8 % über dem Vorjahresvergleichsquartal liegt.

Bereits im Dezember 2009 hat die Gesellschaft einen Kaufvertrag über eine Büroimmobilie in Erlangen abgeschlossen. Die Immobilie ging am 18.02.2010 in den Besitz unserer Gesellschaft über. Das neu erbaute Bürogebäude ist vollständig langfristig vermietet. Die Anschaffungskosten belaufen sich einschließlich der Erwerbsnebenkosten insgesamt auf 15,4 Mio. €. Der Erwerb erfolgte zunächst aus Eigenmitteln. Demzufolge nahmen die Geldbestände im ersten Quartal 2010 gegenüber dem 31.12.2009 deutlich um 13,8 Mio. € ab und betragen 24,2 Mio. €. Die Investitionssumme wird durch einen bereits unterzeichneten langfristigen Kreditvertrag teilweise refinanziert. Aus diesem Vertrag fließen uns im zweiten Quartal 2010 Finanzierungsmittel i.H.v. 8,9 Mio. € zu.

Ein weiterer Kaufvertrag über ebenfalls langfristig vermietete Einzelhandelsimmobilien wurde am 17. März 2010 notariell beurkundet. Das Kaufpreisvolumen beträgt 15,1 Mio. €. Die Immobilien werden aus heutiger Sicht Mitte des Jahres in unseren Besitz übergehen.

Zum 31.03.2010 beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 50,8 % gegenüber 52,0 % zum 31.12.2009. Der nach dem REIT-Gesetz maßgebliche Eigenkapitaldeckungsgrad beträgt 63,4 % (31.12.2009: 67,2 %).

Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der HAMBORNER REIT AG als bundesweit tätiges Immobilienunternehmen unterliegt zwangsläufig Risiken, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft haben können.

Zum Ende des ersten Quartals 2010 hat sich gegenüber den im Lagebericht 2009 gemachten Angaben zu den Risiken, die aus dem Geschäftsbetrieb der HAMBORNER resultieren, keine wesentlich andere Einschätzung ergeben. Die dort im „Risikobericht“ gemachten Angaben gelten daher unverändert weiter.

Auch aus heutiger Sicht sind den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken nicht erkennbar.

Prognosebericht

Die HAMBORNER REIT AG ist als bestandshaltendes Immobilienunternehmen mit Standorten in der gesamten Bundesrepublik vertreten. Die Strategie der Gesellschaft ist unverändert auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen Einzelhandel und Büro gerichtet. Wir halten am Ende des ersten Quartals 2010 an unseren im Lagebericht 2009 veröffentlichten Prognosen unverändert fest.

Für das Gesamtjahr 2010 erwarten wir erneut einen Anstieg unserer Nettomieteinnahmen bei einer weiterhin überdurchschnittlichen Vermietungsquote. Für das Jahr 2010 rechnen wir bei einem sich langsam erholenden Marktumfeld mit einer unverändert stabilen operativen Geschäftsentwicklung und halten an unserem Ziel fest, den FFO nachhaltig zu steigern.

Nachtragsbericht

Anfang Mai 2010 hat die Gesellschaft die Vorauszahlung auf die Schlussbesteuerung in Höhe von 16,6 Mio. € für das Kalenderjahr 2009 an das Finanzamt geleistet.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10. Mai 2010 haben wir zwei EDEKA-Märkte in Stuttgart und in Freiburg mit einer Nutzfläche von zusammen ca. 9.300 qm zu einem Kaufpreis von insgesamt rd. 28 Mio. € erworben. Während der Markt in Stuttgart nach Fertigstellung bereits Mitte diesen Jahres in unseren Besitz übergeht, wird die Fertigstellung und der Besitzübergang für die Freiburger Immobilie voraussichtlich in 2012 erfolgen. Beide Märkte sind langfristig an EDEKA vermietet.

Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2010

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009
Erlöse aus Mieten und Pachten	5.815	5.446
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	630	511
Laufende Betriebsaufwendungen	-908	-843
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-228	-151
Nettomieteinnahmen	5.309	4.963
Verwaltungsaufwand	-173	-225
Personalaufwand	-584	-651
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.772	-1.562
Sonstige betriebliche Erträge	107	168
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-206	-272
	-2.628	-2.542
Betriebsergebnis	2.681	2.421
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64	250
Ergebnis aus Beteiligungen	0	14
	2.745	2.685
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	2.745	2.685
Zinserträge	48	217
Zinsaufwendungen	-1.411	-1.272
Finanzergebnis	-1.363	-1.055
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.382	1.630
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.769	-222
Ergebnis im Quartal	-1.387	1.408
Ergebnis je Aktie (in €)	-0,06	0,06
EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciaton and amortisation)	4.517	4.247
EBDA (earnings before depreciation and amortisation)	385	2.970
EBIT (earnings before interest and taxes)	2.745	2.685

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2009
Ergebnis im Quartal laut Gewinn- und Verlustrechnung	-1.387	1.408
Bereinigung der Neubewertungsrücklage durch Beteiligungsverkauf	0	-129
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-1.753	-2.401
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1.240	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)	-2.993	-2.530
Gesamtergebnis im Quartal	-4.380	-1.122

Die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen betreffen Marktwertveränderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktwertveränderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtsquartal 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€	31.03.2010	31.12.2009
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	10	6
Sachanlagen	134	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	269.929	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	35	38
Sonstige Vermögenswerte	362	365
Latente Steueransprüche	0	2.170
	270.470	260.116
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.026	487
Forderungen aus Ertragsteuern	292	44
Bankguthaben und Kassenbestände	24.150	37.942
	25.468	38.473
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	996	0
	26.464	38.473
Summe Vermögenswerte	296.934	298.589

Bilanz Passiva

in T€	31.03.2010	31.12.2009
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575
Neubewertungsrücklage	-9.587	-6.594
	97.265	100.258
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	32.269	27.196
Ergebnis im Quartal / Jahresüberschuss	-1.387	5.073
	30.882	32.269
	150.917	155.297
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	110.027	109.052
Latente Steuerverbindlichkeiten	0	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.978	4.075
Rückstellungen für Pensionen	5.574	5.603
Sonstige Rückstellungen	708	702
	120.287	134.140
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	4.324	4.620
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	16.831	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	2.851	1.877
Sonstige Rückstellungen	1.724	2.253
	25.730	9.152
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	296.934	298.589

Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.382	1.630
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	1.772	1.562
Finanz- und Beteiligungsergebnis	1.363	1.041
Veränderung der Rückstellungen	-552	-473
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	-129
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-89	-60
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-312	-563
Veränderung der Verbindlichkeiten	269	-272
Erhaltene Dividende	0	14
Zinseinzahlungen	71	359
Steuerzahlungen	-366	-788
	3.486	2.071
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-14.702	-29.605
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	66	258
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	3	134
	-14.633	-29.213
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	18.400
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.036	-941
Zinsauszahlungen	-1.609	-1.432
	-2.645	16.027
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13.792	-11.115
Finanzmittelfonds am 1. Januar	37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942	54.012
Finanzmittelfonds am 31. März	24.150	42.897
Bankguthaben und Kassenbestände	24.150	42.897

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Gewinnrücklagen				Bilanzgewinn		Eigenkapital gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Neue- wertungs- rücklage	Vortrag	Überschuss	
Stand 1. Januar 2009	22.770	2.277	104.575	-4.737	17.824	17.341	160.050
Vortrag auf neue Rechnung					17.341	-17.341	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-2.530			-2.530
Periodenüberschuss 01.01. – 31.03.2009						1.408	1.408
Periodengesamtergebnis 01.01. – 31.03.2009				-2.530		1.408	-1.122
Stand 31. März 2009	22.770	2.277	104.575	-7.267	35.165	1.408	158.928
Gewinnausschüttung für 2008					-7.969		-7.969
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				673			673
Periodenüberschuss 01.04. – 31.12.2009						3.665	3.665
Periodengesamtergebnis 01.04. – 31.12.2009				673		3.665	4.338
Stand 31. Dezember 2009	22.770	2.277	104.575	-6.594	27.196	5.073	155.297
Vortrag auf neue Rechnung					5.073	-5.073	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-2.993			-2.993
Periodenüberschuss 01.01. – 31.03.2010						-1.387	-1.387
Periodengesamtergebnis 01.01. – 31.03.2010				-2.993		-1.387	-4.380
Stand 31. März 2010	22.770	2.277	104.575	-9.587	32.269	-1.387	150.917

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 Quartal 2010 wird am 12. Mai 2010 veröffentlicht. Der Zwischenabschluss wurde in Euro (€) aufgestellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Grundlagen der Berichterstattung

Dieser Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 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 31. März 2010 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2009.

Die zum 31. Dezember 2009 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien wurden von uns zum 31. März 2010 überprüft. Seit dem letzten Bilanzstichtag haben sich aus heutiger Sicht keine wertbeeinflussenden Umstände ergeben, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten. Die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2009 gutachterlich festgestellten Werte erscheint uns daher 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 Abschluss erforderlich sind.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Der Berichtspflicht unterliegende Vorgänge hat es in der Zeit vom 01.01. bis 31.03.2010 nicht gegeben.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. März 2010

Die Nettomieteinnahmen stiegen gegenüber dem Vorjahresvergleichswert um rd. 7 % auf insgesamt 5.309 T€.

Der Verwaltungsaufwand beträgt 173 T€ nach 225 T€ im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Personalaufwand nahm im Berichtszeitraum um 67 T€ auf 584 T€ ab.

Durch die Immobilienzugänge des Vorjahres erhöhten sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien auf 1.772 T€ (01.01.-31.03.2009: 1.562 T€).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betragen 107 T€. Sie resultieren im Wesentlichen aus erhaltenen Baukostenzuschüssen und Rückstellungsaufstellungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 66 T€ zurück und betragen 206 T€.

Das Betriebsergebnis zum 31.03.2010 erhöhte sich um 260 T€ und beträgt 2.681 T€.

Durch den Verkauf von zwei unbebauten Grundstücken aus unserem Altbestand erzielten wir im ersten Quartal 2010 ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien i.H.v. 64 T€ (Vorjahr: 250 T€).

Um die Voraussetzungen zur Erlangung des REIT-Status zu erfüllen, wurden in den Vorjahren sämtliche nicht REIT-konformen Beteiligungen veräußert. Infolgedessen erzielt HAMBORNER keine Beteiligungserträge mehr.

Das Finanzergebnis beträgt -1.363 T€ und lag damit um -308 T€ unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus den gestiegenen Zinsaufwendungen für die durch die Geschäftsausweitung angestiegenen Kreditmittel.

Der aktuelle Zwischenabschluss weist ein Vorsteuerergebnis von 1.382 T€ nach 1.630 T€ im Vorjahresvergleichsquartal aus.

Die im Berichtszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren hauptsächlich aus der Schlussbesteuerung der Gesellschaft zum 31.12.2009. Mit Eintritt in den REIT-Status ist die HAMBORNER REIT AG künftig auf der Gesellschaftsebene von der Ertragsteuer befreit.

Nach Abzug der Ertragsteuern von -2.769 T€ (Vorjahr: -222 T€) ergibt sich ein Quartalsergebnis in Höhe von -1.387 T€ nach 1.408 T€ im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. März 2010

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen der Bilanzposten per 31. März gegenüber der Bilanz zum Schluss des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2009) erläutert.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhten sich auf 269,9 Mio. €. Der Anstieg in Höhe von 12,5 Mio. € ergibt sich als Saldo aus Zugängen von 15,3 Mio. €, Abgängen und Abschreibungen des Berichtszeitraumes von zusammen 1,8 Mio. € sowie der Umgliederung in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in Höhe von 1,0 Mio. €.

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände nahmen durch die Abgrenzung von Erbbau- und Kreditzinsen zum 31.03.2010 um 0,5 Mio. € zu und betragen 1,0 Mio. €.

Unter den Forderungen aus Ertragsteuern weisen wir die für 2010 bereits geleisteten Vorauszahlungen für Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer aus.

Hauptsächlich durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel nahmen die Bankguthaben und Kassenbestände zum 31.03.2010 um 13,8 Mio. € ab und betragen 24,2 Mio. €.

Zum 31.03.2010 weisen wir unter dem Posten "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" das zum Verkauf stehende Geschäfts- und Wohnhaus in Hamm aus.

Infolge der Neubewertung der Zinsderivate sowie der Auflösung der bis zum 31.12.2009 in diesem Zusammenhang gebildeten latenten Steueransprüche veränderte sich die Neubewertungsrücklage um - 3,0 Mio. € und beträgt -9,6 Mio. €.

Unter Berücksichtigung eines Ergebnisses für die Zeit vom 01.01. bis 31.03.2010 in Höhe von -1,4 Mio. € sowie eines Gewinnvortrages von 32,3 Mio. € ergibt sich im ersten Quartal 2010 ein Bilanzgewinn in Höhe von 30,9 Mio. €.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente sind um 0,7 Mio. € gestiegen. Die Zunahme ergibt sich hauptsächlich aus der Neubewertung der Zinsderivate zum 31.03.2010 in Höhe von 1,7 Mio. €. Dagegen wurden im Berichtszeitraum Tilgungsleistungen in Höhe von 1,0 Mio. € erbracht.

Für die im Rahmen der Schlussbesteuerung erwarteten Steuerzahlungen haben wir zum 31.03.2010 eine Verbindlichkeit aus Ertragsteuern von 16,6 Mio. € eingestellt.

Der Rückgang der lang- und kurzfristigen Sonstigen Rückstellungen ist hauptsächlich auf die Veränderung der Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten, satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zurückzuführen.

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.

Die Zugänge in das Sachanlagevermögen wurden 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 beinhaltet die Mittelabflüsse aus Zinszahlungen und planmäßigen Darlehenstilgungen.

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. Mai 2010

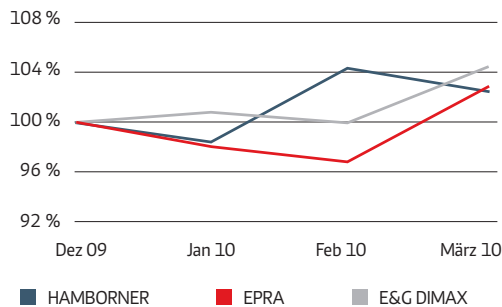
Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Ergänzende Informationen

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Im ersten Quartal 2010 haben die Börsen weltweit nach einer anfänglich deutlichen Korrektur ihren Aufwärtstrend fortgesetzt. Die Indizes sackten bis Anfang Februar noch etwas ab, konnten sich danach aber wieder erholen.

Die HAMBORNER Aktie hat sich in den ersten drei Monaten dieses Jahres gut behauptet. Nach einem Schlusskurs von 8,14 € zum 31.12.2009 schloss die Aktie am 31.03.2010 mit einem Kurs von 8,35 € (+2,6%). Die Marktkapitalisierung lag zu diesem Stichtag bei rd. 190,1 Mio. €.

Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte „E&G DIMAX“ stieg im Vergleich im ersten Quartal um rd. 4,3 %, der EPRA-Index um rd. 2,9 % und der DAX um rd. 1,7%.

Die gute Entwicklung des Kursverlaufes führen wir neben der allgemeinen Erholung auf den Aktienmärkten vor allem auf das Vertrauen der Anleger in die Gesellschaft zurück. Die Umwandlung der HAMBORNER in einen Real Estate Investment Trust konnte erfolgreich umgesetzt werden. Auch die Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das Jahr 2009 brachte zusätzliche Stabilität in den Kurs. Mit der Aufnahme in das REIT-Segment der Deutschen Börse am 22.02.2010 erreichte die Aktie zwischenzeitlich Schlusskurse bis zu 8,60 € und auch in Bezug auf die Erhöhung des Handelsvolumens ist im ersten Quartal ein positiver Trend erkennbar.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	22.770.000 Stück
Grundkapital	22.770.000 €
Transparenzstandard	Prime Standard
Designated Sponsors	DZ-Bank
Free Float	35,69%
Marktkapitalisierung	190,1 Mio. €

Seit Januar 2010 ist HAMBORNER Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt. Wie auch schon in den letzten Jahren orientiert sich HAMBORNER im Sinne größter Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern an den von der EPRA empfohlenen Standards.

Darüber hinaus werden die Investor Relation Tätigkeiten stetig weiter ausgebaut. Der Besuch von Investoren- und Fachkonferenzen sowie die Durchführung von Roadshows stehen dabei u.a. im Mittelpunkt unserer Planungen. Im Zuge der Neugestaltung unseres Internetauftritts verfügt die Gesellschaft zudem nun auch über eine englischsprachige Homepage mit der wir unseren internationalen Ansprechpartnern Informationen schnell und übersichtlich zugänglich machen.

Finanzkalender 2010/2011

12. Mai 2010	Zwischenbericht 1. Quartal 2010
10. Juni 2010	Ordentliche Hauptversammlung 2010
11. Juni 2010	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2009
12. August 2010	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2010
11. November 2010	Zwischenbericht 3. Quartal 2010
29. März 2011	Geschäftsbericht 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 Vorstandes, 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:

Mai 2010

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

info@hamborner.de
www.hamborner.de