



# Zwischenbericht

für das erste Quartal 2011

## Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

in T€		
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>31.03.2011</b>	<b>31.03.2010 *</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	7.087	5.815
Nettomieteinnahmen	6.434	5.309
Betriebsergebnis	3.286	2.726
Finanzergebnis	-1.554	-1.363
EBITDA	5.532	4.561
EBDA	3.978	430
EBIT	3.286	2.790
Funds from Operations (FFO)	3.978	3.135
Periodenergebnis	1.732	-1.342
<b>Aus der Bilanz</b>	<b>31.03.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Bilanzsumme	404.529	406.143
Langfristige Vermögenswerte	378.267	322.067
Eigenkapital	227.699	223.467
Eigenkapitalquote in %	56,3	55,0
REIT Eigenkapitalquote in %	65,8	74,4
Loan to Value (LTV) in %	29,8	19,3
<b>Zur HAMBORNER Aktie</b>	<b>31.03.2011</b>	<b>31.03.2010</b>
Ergebnis je Aktie in €	0,05	-0,06
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,12	0,14
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,43	8,35
Marktkapitalisierung	253.512	190.130
<b>Sonstige Daten</b>	<b>31.03.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Verkehrswert des Immobilienportfolios	434.920	376.150
Net Asset Value (NAV)	299.872	298.144
Net Asset Value je Aktie in €	8,79	8,74
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	24	24

\* Vorjahreszahlen sind angepasst worden (siehe Anhang)

# Inhalt

## **I 4 VORWORT DES VORSTANDS**

## **I 5 ZWISCHENLAGEBERICHT**

- I 5 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- I 5 Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- I 8 Risikobericht
- I 8 Prognosebericht
- I 8 Nachtragsbericht

## **I 9 ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 31. MÄRZ 2011**

- 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

## **I 18 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

## **I 19 ERGÄNZENDE INFORMATIONEN**

- I 19 Die Aktie der HAMBORNER REIT AG
- I 20 Finanzkalender 2011/2012
- I 20 Zukunftsgerichtete Aussagen
- I 20 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 2011 erschienen.

## Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

nachdem das Jahr 2010 für uns insgesamt operativ sehr erfolgreich war, konnten wir diesen Trend auch im ersten Quartal 2011 fortsetzen.

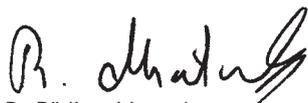
Nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung im letzten Herbst haben wir noch im gleichen Jahr attraktive Objekte in Regensburg, Brunnthal und Erlangen erworben, die, bis auf Erlangen, in den ersten drei Monaten 2011 in das Portfolio übergegangen sind und damit frühzeitig zu den Mieterträgen und einer Steigerung des FFO beitragen. Der Wachstumskurs wird weiterhin vorangetrieben. Unsere Pipeline ist gut gefüllt – wir prüfen zudem ständig neue Objekte, die das Portfolio strategiekonform ergänzen. So erwarten wir für 2011 ein weiteres zweistelliges Wachstum der Mieterträge und ein überproportionales Wachstum des FFO.

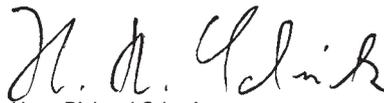
Auch unsere Investor Relations-Aktivitäten haben im ersten Quartal 2011 Früchte getragen. Mit einer verbreiterten Aktionärsbasis sind die Umsätze in unserer Aktie deutlich angestiegen. Ende März ist uns dadurch der Sprung in den S-DAX gelungen. Ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung höherer Visibilität der Gesellschaft im Kapitalmarkt.

Insgesamt ist der Start in 2011 für HAMBORNER somit die Fortsetzung der positiven Entwicklungen der letzten Jahre. Mit einer hohen Eigenkapitalquote und langfristig abgeschlossenen Kreditverträgen ist die Gesellschaft nach wie vor solide aufgestellt und kann optimistisch in die Zukunft blicken.

Wir danken Ihnen, dass Sie uns Ihr Vertrauen schenken und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im Mai 2011

  
Dr. Rüdiger Mrotzek

  
Hans Richard Schmitz

# Zwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft startete mit viel Dynamik in das Jahr 2011 und befindet sich konjunkturell auf gutem Weg. Nachdem die Wachstumsrate des letzten Quartals 2010 infolge des starken Wintereinbruchs im Vergleich zum Vorquartal nur moderat zunahm, ist für das erste Quartal 2011 eine deutliche Wachstumsbeschleunigung spürbar. Die Unternehmen beurteilen die Geschäftslage so positiv wie lange nicht mehr. Umfragen signalisieren steigende Auftragseingänge und einen Anstieg der Produktion zu Beginn dieses Jahres. Gegenüber dem Schlussquartal 2010 wird ein Anstieg des Bruttoinlandproduktes um rund ein Prozent erwartet. Allerdings ist für die zweite Jahreshälfte bedingt durch Belastungen aus dem Ölpreisanstieg mit einer Abschwächung der Wachstumsraten zu rechnen.

Aus den überwiegend optimistischen Exporterwartungen der Unternehmen werden positive Impulse für das Auslandsgeschäft erwartet, das bereits zum Ende des vergangenen Jahres ein Niveau wie vor der Wirtschaftskrise 2008 erreicht hatte. Allerdings bleibt abzuwarten, ob sich die Exportnachfrage im Gesamtjahr 2011 und in 2012 vor dem Hintergrund des sich allmählich abschwächenden globalen Wachstums weiterhin so stark entwickeln wird wie in den zurückliegenden Quartalen.

Die Binnennachfrage entwickelt sich in diesem und im nächsten Jahr voraussichtlich ebenfalls zufriedenstellend. Vor dem Hintergrund der positiven Erwartungen stellen die Unternehmen wieder mehr Personal ein. Der Beschäftigungsanstieg stärkt die Einkommensentwicklung, was wiederum positive Einflüsse auf die Binnennachfrage haben dürfte.

Für das Jahr 2011 sagen die Experten ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 2,9% voraus. Die Perspektiven für die deutsche Wirtschaft werden trotz gestiegener Risiken als weiterhin günstig beurteilt. Von staatlichen Konsolidierungsmaßnahmen und einer sich abzeichnenden Kurskorrektur der Geldpolitik werden dämpfende Einflüsse auf die Konjunkturerwartung erwartet.

## Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Unter dem Einfluss der allgemeinen konjunkturellen Entwicklungen hat sich die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG in den ersten drei Monaten des Jahres 2011 erwartungsgemäß gut entwickelt.

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien erzielten wir bis Ende März Erlöse in Höhe von 7.087 T€. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres betrug die Steigerung 1.272 T€ oder 21,9 %, die mit 1.346 T€ (23,2 %) auf Erlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2010 und der ersten drei Monate des Jahres 2011 entfällt. Durch Verkäufe von Immobilien verminderten sich die Erlöse in Höhe von insgesamt 24 T€ (0,4 %). Die Mieten aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2010 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden, nahmen um 51 T€ (0,9 %) ab. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 723 T€ und lagen damit um 93 T€ (14,8 %) über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums.

Die Leerstandsquote beträgt per Ende März niedrige 2,1 % (März 2010: 2,3 %) und ist damit um 0,2%-Punkte zurückgegangen. Die Leerstände betreffen zudem auch Mietflächen in Objekten, für die wir über Mietgarantien verfügen. Die um die Erträge aus den Mietgarantien bereinigte wirtschaftliche Leerstandsquote beträgt per Ende März 2011 1,3 % (März 2010: 1,2 %).

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien fielen in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres Aufwendungen in Höhe von 1.066 T€ (Vergleichszeitraum: 908 T€) an. Dies entspricht einer Steigerung von 17,4 % und ist hauptsächlich auf den vergrößerten Objektbestand zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestandes belaufen sich per 31. März 2011 auf 310 T€ und liegen damit um 82 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (228 T€). Der Grund für den Anstieg liegt insbesondere in einer Flachdachsanierung an einem SB-Markt in Freiburg.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen betragen 6.434 T€ und stiegen damit um 1.125 T€ oder um 21,2 % gegenüber dem vergleichbaren Ansatz der Vorperiode (5.309 T€).

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen insgesamt 871 T€ und liegen damit um 159 T€ über dem Niveau des Vergleichszeitraums (712 T€). Während der Verwaltungsaufwand um 42 T€ stieg, nahm der Personalaufwand um 117 T€ zu. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen in einer Rückstellungsaufhebung im Vorjahr für gebildete, aber nicht zur Auszahlung gekommene Tantiemerrückstellungen.

Hauptsächlich infolge der Zunahme des Immobilienbestandes erhöhten sich die Abschreibungen und betragen in der Berichtsperiode 2.246 T€ nach 1.772 T€ im Vorjahreszeitraum. Die Erhöhung ist auf den erweiterten Objektbestand zurückzuführen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betragen zum 31. März 2011 213 T€ nach 107 T€ zum 31. März 2010. Die Zunahme ergibt sich im Wesentlichen aus der Vereinnahmung von einmaligen Entschädigungszahlungen, u. a. für die vorfällige Auszahlung eines Kaufpreiseinbehaltes für Mietgarantien, den Ausgleich eines Vorsteuer-schadens im Zusammenhang mit dem Abschluss eines steuerfreien Mietvertrages sowie eine Zahlung für die Zustimmung zu einer nachbarschaftlichen Vereinbarung.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 244 T€ und nahmen um 38 T€ oder 18,4 % zu. Der Anstieg ergibt sich u. a. durch erhöhte Aufwendungen für Maßnahmen im Bereich Öffentlichkeitsarbeit/Investor Relations.

Zum 31. März 2011 erzielten wir ein Betriebsergebnis in Höhe von 3.286 T€ nach 2.726 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einer Steigerung um 560 T€ bzw. 20,5 %.

Veräußerungen von Grundbesitz sind im ersten Quartal 2011 nicht angefallen. In der Vorjahresvergleichsperiode wurden Veräußerungsgewinne von 64 T€ erzielt.

Das Finanzergebnis nahm um 191 T€ ab und beträgt im Berichtszeitraum -1.554 T€. Der Rückgang ist in erster Linie auf die weitere Zunahme der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit in Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (-1.813 T€ zum 31. März 2011 nach -1.411 T€ in der Vorjahresvergleichsperiode) zurückzuführen. Auf der Anlagenseite stiegen die Zinserträge durch den aus der Kapitalerhöhung resultierenden deutlich erhöhten Liquiditätsbestand um 211 T€ und betragen im Berichtszeitraum 259 T€.

Die im Vorjahresvergleichszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen hauptsächlich die durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelöste Schlussbesteuerung. Mit der rückwirkenden Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft seit dem 1.1.2010 von der Gewerbe- und der Körperschaftsteuer befreit, hatte aber im Übergangszeitpunkt die vorhandenen stillen Reserven aufzudecken und der Schlussbesteuerung zu unterwerfen. Gegen die dafür im ersten Quartal 2010 gebildete Steuerverbindlichkeit in Höhe von 16,6 Mio. € konnten latente Steuern im Saldo von 13,8 Mio. € aufgelöst werden, so dass daraus eine Ergebnisbelastung von rd. 2,8 Mio. € verblieb.

Zum 31. März 2011 ergibt sich somit ein Periodenüberschuss von 1.732 T€ nach -1.342 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das Ergebnis pro Aktie beträgt in den ersten drei Monaten des Jahres 2011 bei insgesamt 34.120.000 ausgegebenen Aktien rd. 0,05 € nach -0,06 € in den ersten drei Monaten des Vorjahres (22.770.000 Stückaktien).

Der FFO (ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen) beträgt zum 31. März 2011 3.978 T€ (Vergleichsperiode: 3.135 T€) und ist damit um 26,9 % gestiegen.

Zum 31. März 2011 beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote rd. 56,3 % nach 55,0 % zum 31. Dezember 2010.

Im ersten Quartal 2011 gingen vier Immobilien in Brunnthal bei München, Bad Homburg v.d.H., Leipzig und Regensburg in unser Eigentum über. Der Kaufpreis für die Zugänge betrug insgesamt 58,4 Mio. € und wurde zunächst aus dem Nettoemissionserlös der Kapitalerhöhung finanziert. Die gesamten im Berichtszeitraum angefallenen Anschaffungs- und Erwerbsnebenkosten für die bis zum 31. März 2011 in unseren Besitz übergebenen Grundstücke einschließlich der Anzahlungen auf die beurkundeten Erwerbe belaufen sich auf insgesamt 62,5 Mio. €. Durch die Neuzugänge erhöhte sich der Verkehrswert unseres Immobilienportfolios auf 434,9 Mio. €.

Bereits im Mai 2010 wurde ein Kaufvertrag für eine Einzelhandelsimmobilie in Freiburg mit einem Kaufpreis von rd. 11,4 Mio. € beurkundet. Das Objekt wird nach Fertigstellung – voraussichtlich Ende 2011/ Anfang 2012 – in unseren Besitz übergehen. Für eine weitere Immobilie in Erlangen wurde im Dezember 2010 ein Kaufvertrag unterzeichnet. Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 27,8 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich Mitte 2011 erfolgen.

Die liquiden Mittel betragen zum 31. Dezember 2010 insbesondere aufgrund des Mittelzuflusses aus der Kapitalerhöhung 83,6 Mio. €. Durch die Geldmittelabflüsse für die Immobilieninvestitionen des ersten Quartals 2011 gingen die Geldbestände zum 31. März 2011 um 58,4 Mio. € gegenüber dem letzten Abschlusstichtag zurück und betragen 25,2 Mio. €.

Auf der Passivseite verringerten sich die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungsleistungen um 1,6 Mio. € auf 153,5 Mio. €. Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente betrug zum 31. März 2011 -6,6 Mio. €. Im Vergleich zum Abschlusstichtag 31.12.2010 resultierte aus der Folgebewertung ein um 2,5 Mio. € höherer Marktwert.

### Risikobericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweit gestreuten Immobilienbestand vielfältigen Risiken ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken können. Aus heutiger Sicht haben sich keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2010 ergeben. Die im Lagebericht 2010 unter dem Kapitel „Risikobericht“ gemachten Angaben haben daher unverändert Gültigkeit.

Den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

### 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 großflächiger Einzelhandel an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. High Street-Objekte) und qualitativ hochwertige Bürohäuser an etablierten Bürostandorten ausgerichtet. Aus heutiger Sicht sieht der Vorstand der Gesellschaft keine Veranlassung, von den im Lagebericht 2010 veröffentlichten Prognosen abzuweichen. Für das Gesamtjahr 2011 erwartet der Vorstand gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 einen weiteren deutlichen Anstieg der Mieterlöse in Höhe von ca. 20 % bei einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote. Für das Gesamtjahr 2011 rechnen wir bei einem sich insgesamt erholenden Marktumfeld mit einer stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts. Das Management verfolgt unverändert das Ziel, den FFO der Gesellschaft nachhaltig zu steigern. Für das Geschäftsjahr 2011 wird eine Erhöhung des FFO in Höhe von ca. 25 % - 30 % erwartet.

### Nachtragsbericht

Anfang April hat die steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2007 - 2009 begonnen.

## Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2011

### Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Erlöse aus Mieten und Pachten	7.087	5.815
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	723	630
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.066	-908
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-310	-228
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>6.434</b>	<b>5.309</b>
Verwaltungsaufwand	-215	-173
Personalaufwand	-656	-539
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.246	-1.772
Sonstige betriebliche Erträge	213	107
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-244	-206
	-3.148	-2.583
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.286</b>	<b>2.726</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	64
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.286</b>	<b>2.790</b>
Zinserträge	259	48
Zinsaufwendungen	-1.813	-1.411
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.554</b>	<b>-1.363</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.732</b>	<b>1.427</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-2.769
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.732</b>	<b>-1.342</b>
Ergebnis je Aktie (in €)	0,05	-0,06

## Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>1.732</b>	<b>-1.342</b>
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	2.500	-1.753
Auflösung der latenten Steuern auf versicherungsmathematische Verluste	0	-446
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0	-1.240
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge / Aufwendungen (-)	2.500	-3.439
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>4.232</b>	<b>-4.781</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 Berichtszeitraum des Vorjahres wurden die gebildeten latenten Steuern auf die derivativen Finanzinstrumente und auf die gemäß IAS 8 angepassten versicherungsmathematischen Verluste wegen Erlangung der Steuerfreiheit aufgelöst und ebenfalls erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst.

## Bilanz Aktiva

in T€	31.03.2011	31.12.2010
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	33	37
Sachanlagen	131	130
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	377.683	321.505
Finanzielle Vermögenswerte	26	28
Derivative Finanzinstrumente	30	0
Sonstige Vermögenswerte	364	367
	<b>378.267</b>	<b>322.067</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.035	435
Forderungen aus Ertragsteuern	12	12
Bankguthaben und Kassenbestände	25.215	83.629
	<b>26.262</b>	<b>84.076</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>404.529</b>	<b>406.143</b>

## Bilanz Passiva

in T€	31.03.2011	31.12.2010
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120
Kapitalrücklage	64.267	64.267
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	106.853	106.853
Neubewertungsrücklage	-8.962	-11.462
	97.891	95.391
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	29.689	24.020
Periodenüberschuss	1.732	5.669
	31.421	29.689
	<b>227.699</b>	<b>223.467</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	138.430	139.694
Derivative Finanzinstrumente	6.553	9.023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.173	3.150
Rückstellungen für Pensionen	7.483	7.571
Sonstige Rückstellungen	840	825
	<b>156.479</b>	<b>160.263</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	15.080	15.376
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.271	4.726
Sonstige Rückstellungen	2.000	2.311
	<b>20.351</b>	<b>22.413</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>404.529</b>	<b>406.143</b>

## Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.732	1.427
Finanzergebnis	1.554	1.363
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	2.246	1.772
Veränderung der Rückstellungen	-460	-597
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-52
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-3	-89
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-433	-312
Veränderung der Verbindlichkeiten	781	269
Zinseinzahlungen	304	71
Steuerzahlungen	0	-366
	<b>5.721</b>	<b>3.486</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-60.604	-14.702
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	66
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	3	3
	<b>-60.601</b>	<b>-14.633</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.302	-1.036
Zinsauszahlungen	-2.232	-1.609
	<b>-3.534</b>	<b>-2.645</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-58.414</b>	<b>-13.792</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>83.629</b>	<b>37.942</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	83.629	37.942
<b>Finanzmittelfonds am 31. März</b>	<b>25.215</b>	<b>24.150</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	25.215	24.150

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn		Eigenkapital gesamt
			gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Neuewertungs-rücklage	Vortrag	Überschuss	
<b>Stand 1. Januar 2010</b>	<b>22.770</b>	<b>0</b>	<b>2.277</b>	<b>104.576</b>	<b>-6.594</b>	<b>27.196</b>	<b>5.073</b>	<b>155.298</b>
Anpassung nach IAS 8					-1.110	176	0	-934
Stand 1. Januar 2010 angepasst	22.770	0	2.277	104.576	-7.704	27.372	5.073	154.364
Vortrag auf neue Rechnung						5.073	-5.073	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-3.439			-3.439
Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2010							-1.342	-1.342
<b>Periodengesamtergebnis 01.01. – 31.03.2010</b>					<b>-3.439</b>		<b>-1.342</b>	<b>-4.781</b>
<b>Stand 31. März 2010</b>	<b>22.770</b>	<b>0</b>	<b>2.277</b>	<b>104.576</b>	<b>-11.143</b>	<b>32.445</b>	<b>-1.342</b>	<b>149.583</b>
Gewinnausschüttung für 2009						-8.425		-8.425
Übertragung der gesetzlichen Rücklage			-2.277	2.277				0
Kapitalerhöhung	11.350	68.100						79.450
Kosten der Kapitalerhöhung		-3.833						-3.833
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-319			-319
Periodenergebnis 01.04. – 31.12.2010							7.011	7.011
<b>Periodengesamtergebnis 01.04. – 31.12.2010</b>					<b>-319</b>		<b>7.011</b>	<b>6.692</b>
<b>Stand 31. Dezember 2010</b>	<b>34.120</b>	<b>64.267</b>	<b>0</b>	<b>106.853</b>	<b>-11.462</b>	<b>24.020</b>	<b>5.669</b>	<b>223.467</b>
Vortrag auf neue Rechnung						5.669	-5.669	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					2.500			2.500
Periodenergebnis 01.01. - 31.03.2011							1.732	1.732
<b>Periodengesamtergebnis 01.01. – 31.03.2011</b>					<b>2.500</b>		<b>1.732</b>	<b>4.232</b>
<b>Stand 31. März 2011</b>	<b>34.120</b>	<b>64.267</b>	<b>0</b>	<b>106.853</b>	<b>-8.962</b>	<b>29.689</b>	<b>1.732</b>	<b>227.699</b>

## 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 2011 wird am 12. Mai 2011 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 31. März 2011 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.

Ab dem 1. Januar 2011 machen wir zur transparenteren Abbildung unserer Pensionsverpflichtungen in der Bilanz von dem Wahlrecht gem. IAS 19 (93) Gebrauch, versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen unter Verzicht auf das bisher angewandte Korridorverfahren nach IAS 19 (92) sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital zu erfassen. Die vollständige Erfassung der Pensionsverpflichtungen zu den Bilanz- und Quartalsstichtagen führt zu zuverlässigeren und relevanteren Informationen. Die im vorliegenden Bericht ausgewiesenen Vorjahresangaben haben wir nach den Vorschriften des IAS 8 rückwirkend wie folgt angepasst und, soweit frühere Perioden betroffen sind, die Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 geändert:

Zum 1. Januar 2010 bestand ein nach dem Korridorverfahren noch nicht realisierter versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 1.379 T€, der rückwirkend in der Neubewertungsrücklage der Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 erfasst wurde. Zusätzlich erhöhte sich die Neubewertungsrücklage um 446 T€ aufgrund der auf diesen Betrag vor dem 1. Januar 2010 erfolgsneutral zu berücksichtigenden latenten Steuern. Darüber hinaus wurden zum 1. Januar die in den Vorperioden im Personalaufwand erfassten versicherungsmathematischen Verluste in Höhe von 176 T€ vom Gewinnvortrag in die Neubewertungsrücklage umgegliedert.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde ein versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 884 T€ errechnet, der zu einer weiteren Minderung der Neubewertungsrücklage führte. Unter Anwendung des Korridorverfahrens wurden in den Quartalen des Geschäftsjahres 2010 versicherungsmathematische Verluste von jeweils rd. 45 T€ und für das Geschäftsjahr 2010 insgesamt 179 T€ ergebniswirksam verrechnet, die nach IAS 8 storniert wurden. Hierdurch wurde retrospektiv der Personalaufwand vermindert und der Quartals- bzw. Jahresüberschuss erhöht. Insgesamt wurden die Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2010 um insgesamt 2.084 T€\* erhöht und betragen angepasst auf die geänderte Bilanzierungsmethode 7.571 T€.

Bei den retrospektiven Änderungen wurden in diesem Zwischenbericht die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung, die Quartalszahlen, die Bilanzwerte zum 31. Dezember 2010 sowie die von der Anpassung betroffenen Kennzahlen angepasst.

Die Beibehaltung des Korridorverfahrens hätte sich im 1. Quartal 2011 mit einem erhöhten Personalaufwand in Höhe von 115 T€ ausgewirkt.

Ansonsten basiert der Zwischenabschluss zum 31. März 2011 auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2010.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2010 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Aus heutiger Sicht erscheint uns daher die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2010 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss 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.

Dieser Zwischenbericht wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch eine zur Abschlussprüfung befähigten Person unterzogen.

\* Versicherungsmathematischer Verlust zum 1.1.2010 in Höhe von 1.379 T€ zuzüglich Betrag aus der Neuberechnung in Höhe von 884 T€ abzüglich 179 T€ aus ergebniswirksamer Verrechnung in 2010.

## Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Mit Umplatzierung der bisher direkt und indirekt von der HSH Real Estate AG gehaltenen Anteile an der HAMBORNER REIT AG mit Wirkung am 28. Februar 2011 ist die Beherrschung der Gesellschaft entfallen. Bis zu diesem Zeitpunkt hat es im 1. Quartal keine der Berichtspflicht unterliegenden Vorgänge gegeben.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. März 2011

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2011 haben sich neben der Geschäftsausweitung und den damit verbundenen höheren Erträgen und Aufwendungen nachstehende nennenswerte Änderungen der Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber der Gewinn- und Verlustrechnung in dem gleichen Zeitraum des Vorjahres (im folgenden Vorjahr genannt) ergeben:

Im Berichtsquartal vereinnahmte einmalige Entschädigungszahlungen, u.a. für eine vorfällig geleistete Auszahlung eines Kaufpreiseinbehaltes für Mietgarantien, für den Ausgleich eines Vorsteuerschadens im Zusammenhang mit dem Abschluss eines umsatzsteuerfreien Mietvertrages sowie eine Zahlung für die Zustimmung zu einer nachbarschaftlichen Vereinbarung, führten zu einer Erhöhung der Sonstigen betrieblichen Erträge um 106 T€ gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum.

Veräußerungen von Grundbesitz sind im ersten Quartal 2011 nicht angefallen. In der Vorjahresvergleichsperiode wurden Erlöse in Höhe von 64 T€ erzielt.

## Erläuterungen zur Bilanz zum 31. März 2011

Im Folgenden werden ausgewählte wesentliche Änderungen der Bilanzposten per 31. März 2011 gegenüber der Bilanz zum Stichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2010) erläutert:

Die Veränderung des Postens "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" in Höhe von 56,2 Mio. € ergab sich als Saldo aus Zugängen von 58,4 Mio. € und Abschreibungen des Berichtszeitraumes in Höhe von 2,2 Mio. €.

Im Bereich der Kurzfristigen Vermögenswerte nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Vermögenswerte um 600 T€ zu und betragen 1.035 T€. Die Veränderung ergab sich hauptsächlich aus der Abgrenzung vorschüssig geleisteter Zahlungen für Kredit- und Erbbauzinsen sowie im Voraus geleisteter Versicherungsprämien.

Infolge der Neubewertung der Zinsderivate veränderte sich die Neubewertungsrücklage gegenüber dem 31. Dezember 2010 um 2.500 T€ und beträgt –8.962 T€.

Der Bilanzgewinn zum 31. März 2011 in Höhe von 31.421 T€ setzt sich aus dem Gewinnvortrag zum 1. Januar 2011 von 29,7 Mio. € und dem Periodenergebnis in Höhe von 1,7 Mio. € zusammen.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gingen um 1,6 Mio. € zurück. Der Rückgang resultiert ausschließlich auf planmäßigen Tilgungszahlungen. Durch die Folgebewertung zum 31. März 2011 sank die Verbindlichkeit aus derivativen Finanzinstrumenten um 2,5 Mio. € auf 6,6 Mio. €.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Verbindlichkeiten gingen um 1.432 T€ auf 6.444 T€ zurück.

Der Rückgang der lang- und kurzfristigen Sonstigen Rückstellungen beruhte im Wesentlichen auf dem Rückgang der Rückstellungen für Tantiemepayments, für Rechts- und Beratungskosten und Aufsichtsratsvergütung 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.

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 Kaufpreiseinbehalten resultieren. Im ersten Quartal wurden Zahlungen in Höhe von 3,0 Mio. € für bereits zum 31. Dezember 2010 erfasste Zugänge in das Sachanlagevermögen aus Kaufpreiseinbehalten und für Grunderwerbsteuer geleistet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von –3,5 Mio. € ergab sich im Wesentlichen aus dem Mittelabfluss für planmäßige Tilgungen der Darlehen sowie den zahlungswirksamen Zinsaufwendungen.

## 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 2011

Der Vorstand



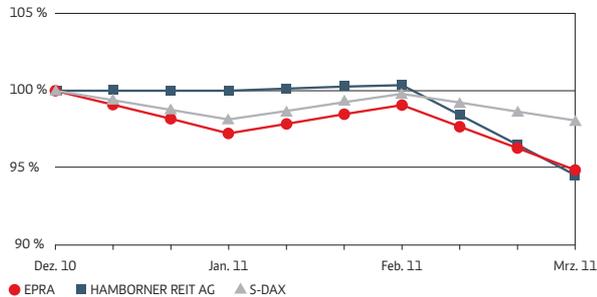
Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

## Ergänzende Informationen

### Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Die Aktienmärkte konnten zu Beginn des Jahres nochmals deutlich an Wert zulegen. Der DAX erreichte im Februar mit Werten von über 7.400 Punkten den höchsten Stand seit Januar 2008. Haupttreiber für die Aktienmärkte waren positive Unternehmensdaten: Das Jahr 2010 verlief für die meisten Firmen besser als erwartet und auch für dieses Jahr wird mit weiteren Ergebnissteigerungen gerechnet. Den ersten Rückschlag mussten die Märkte dann im März im Zusammenhang mit den aktuellen Ereignissen in Japan hinnehmen. Wie die langfristigen Auswirkungen dieser Naturkatastrophe jedoch sein werden, bleibt abzuwarten.

Die HAMBORNER Aktie behauptete sich in den ersten beiden Monaten des Jahres sehr gut, musste jedoch Ende Februar etwas nachgeben und schloss zum 31. März 2011 bei 7,43 €. Beeinflusst wurde der Kurs hier sicherlich auch durch die allgemein aufgekommene Unsicherheit auf den Märkten aufgrund der Ereignisse in Asien. Die Marktkapitalisierung lag zum 31.03.2011 bei 253,5 Mio. €.

<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN/ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	34.120.000 Stück
<b>Grundkapital</b>	34.120.000 €
<b>Transparenzstandard</b>	Prime Standard
<b>Designated Sponsor</b>	WestLB und HSBC Trinkaus
<b>Free Float</b>	73,75%
<b>Marktkapitalisierung</b>	253,5 Mio. €

Insgesamt musste die Aktie im ersten Quartal einen Abschlag von 4,44% hinnehmen, während der EPRA-Index 4,72% und der S-DAX 1,93% gegenüber Jahresbeginn verloren.

Erfreulich ist jedoch weiterhin die Umsatzentwicklung, die in den letzten Monaten deutlich angestiegen ist und im März dieses Jahres auch zur Aufnahme der HAMBORNER Aktie in den S-DAX geführt hat.

Unsere Investor Relations Arbeit bleibt weiterhin intensiv. Nach der Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen im Februar hat das Management im Rahmen von Roadshows Investoren im In- und Ausland besucht. Am 29. März haben wir anlässlich der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts zudem in Frankfurt die jährliche Bilanzpressekonferenz durchgeführt. Daneben besuchen wir Fach- und Kapitalmarktkonferenzen sowie Veranstaltungen für Privataktionäre und planen dies auch für die kommenden Monate.

Am 17. Mai 2011 um 10.00 Uhr wird die jährliche ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr stattfinden. Wir würden uns freuen, Sie dort begrüßen zu dürfen.

## Finanzkalender 2011/2012

12. Mai 2011	Zwischenbericht 1. Quartal 2011
17. Mai 2011	Ordentliche Hauptversammlung 2011
18. Mai 2011	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2010
11. August 2011	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2011
9. November 2011	Zwischenbericht 3. Quartal 2011
29. März 2012	Geschäftsbericht 2011
10. Mai 2012	Zwischenbericht 1. Quartal 2012
15. Mai 2012	Ordentliche Hauptversammlung 2012

## 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:

Mai 2011

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)