

HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

ZWISCHENBERICHT 1. QUARTAL 2007
1.1.2007 – 31.3.2007

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1. - 31.3. 2007 (in T€)	1.1. - 31.3. 2006 (in T€)
Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	3.541,1	3.529,1
Sonstige betriebliche Erträge	4.433,2	1.247,1
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	-889,7	-944,4
Personalaufwand	-673,9	-500,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-658,6	-644,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-375,0	-190,8
Betriebsergebnis	5.377,1	2.496,3
Beteiligungsergebnis	12,3	18,0
Finanzergebnis	2.061,4	505,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.450,8	3.019,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.458,0	-771,0
Konzernüberschuss	5.992,8	2.248,3
Ergebnis je Aktie (in €)	0,79	0,30
EBITDA (earnings before interests, taxes, depreciation and amortization)	7.853,6	3.477,4
EBIT (earnings before interests and taxes)	7.195,0	2.832,7

Konzern-Bilanz

Aktiva

	31.03.2007 (in T€)	31.12.2006 (in T€)
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	16,5	18,0
Sachanlagen	184,2	190,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	107.772,7	108.782,2
Finanzielle Vermögenswerte		
Beteiligungen	577,8	577,8
Wertpapiere	49.625,1	51.191,6
Sonstige Ausleihungen	70,2	73,9
	50.273,1	51.843,3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	861,8	534,4
Latente Steueransprüche	877,0	893,3
Langfristige Rechnungsabgrenzung	282,3	284,9
	160.267,6	162.546,3
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	95,9	116,5
Forderungen aus Ertragsteuern	456,0	456,0
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	28.841,9	4.179,4
Kurzfristige Rechnungsabgrenzung	55,8	75,3
	29.449,6	4.827,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.615,1	11.558,9
	32.064,7	16.386,1
Summe Vermögenswerte	192.332,3	178.932,4

Passiva

	31.03.2007 (in T€)	31.12.2006 (in T€)
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	19.430,4	19.430,4
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.943,0	1.943,0
Andere Gewinnrücklagen	79.150,8	79.150,8
Neubewertungsrücklage	26.476,4	26.204,3
	107.570,2	107.298,1
Konzern-Bilanzgewinn		
Konzerngewinnvortrag	9.497,1	-1.780,1
Konzernüberschuss	5.992,8	11.277,2
	15.489,9	9.497,1
	142.490,5	136.225,6
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	6.229,8	50,9
Latente Steuerverbindlichkeiten	29.742,6	28.837,4
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	134,1	144,7
Rückstellungen für Pensionen	6.097,1	6.140,3
Sonstige langfristige Rückstellungen	719,8	858,1
Langfristige Rechnungsabgrenzung	2.066,3	2.113,6
	44.989,7	38.145,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.490,6	1.280,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.248,1	671,5
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.829,0	2.397,9
Kurzfristige Rechnungsabgrenzung	284,4	212,4
	4.852,1	4.561,8
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	192.332,3	178.932,4
Haftungsverhältnisse		
Gewährleistungen	0,8	0,8

Konzern-Kapitalflussrechnung

	1.1. - 31.3. 2007 (in T€)	1.1. - 31.3. 2006 (in T€)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Konzernüberschuss	5.992,8	2.248,3
Abschreibungen	658,6	644,7
Veränderung der Rückstellungen	-750,4	40,9
Veränderung der latenten Steuern	921,5	139,2
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-4.280,6	-571,7
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	-1.914,3	-424,2
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-306,9	59,9
Veränderung der aktiven Rechnungsabgrenzung	22,1	72,3
Veränderung der Verbindlichkeiten	566,0	4,2
Veränderung der passiven Rechnungsabgrenzung	24,6	14,4
	933,4	2.228,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	-147,9	-1,5
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties, und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	13.730,7	3.055,6
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-76,5	-754,6
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	3.833,3	1.151,9
	17.339,6	3.451,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Nettomittelzu-/abfluss aus derivativen Finanzinstrumenten und Finanzverbindlichkeiten	6.389,5	-22,5
	6.389,5	-22,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	24.662,5	5.656,9
Finanzmittelfonds am 1. Januar		
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	4.179,4	5.586,7
Finanzmittelfonds am 31. März		
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	28.841,9	11.243,6

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gewinnrücklagen				Konzerngewinn		Eigenkapital gesamt (in T€)
	gezeichnetes Kapital	gesetzliche Rücklage	andere Gewinn- rücklagen	Neu- bewertungs- Rücklage	Vortrag	Überschuss	
	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	
Stand 1. Januar 2006	19.430,4	1.943,0	79.150,8	21.281,2	-1.441,4	6.492,3	126.856,3
Vortrag auf neue Rechnung					6.492,3	-6.492,3	0,0
Konzernüberschuss						2.248,3	2.248,3
Kursanpassung der Wertpapiere des FAV				3.028,8			3.028,8
Stand 31. März 2006	19.430,4	1.943,0	79.150,8	24.310,0	5.050,9	2.248,3	132.133,4
Vortrag auf neue Rechnung					0,0	0,0	0,0
Konzernüberschuss						9.028,9	9.028,9
Kursanpassung der Wertpapiere des FAV				1.894,3			1.894,3
Dividendenausschüttung für 2005					-6.831,0		-6.831,0
Stand 31. Dezember 2006	19.430,4	1.943,0	79.150,8	26.204,3	-1.780,1	11.277,2	136.225,6
Vortrag auf neue Rechnung					11.277,2	-11.277,2	0,0
Konzernüberschuss						5.992,8	5.992,8
Kursanpassung der Wertpapiere des FAV				272,1			272,1
Stand 31. März 2007	19.430,4	1.943,0	79.150,8	26.476,4	9.497,1	5.992,8	142.490,5

Erläuterungen zum Quartalsabschluss 31. März 2007

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der vorliegende Quartalsabschluss des HAMBORNER Konzerns zum 31. März 2007 wurde im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, in T€ erstellt.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des HAMBORNER Konzerns seit dem letzten Abschlussstichtag 31. Dezember 2006 erforderlich sind.

Der Quartalsabschluss zum 31. März 2007 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006.

Konsolidierungskreis und -grundsätze

In den Konzernabschluss sind neben der HAMBORNER AG die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn und der Aktienspezialfonds Südinvest 107 einbezogen, da die HAMBORNER AG unmittelbar über 100% der Stimmrechte bzw. Anteile verfügt. Die Beteiligungen an der Wohnbau Dinslaken GmbH / Dinslaken, der Montan GmbH Assekuranz-Makler / Düsseldorf und der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH / Mülheim an der Ruhr wurden mit den ursprünglichen Anschaffungskosten („at cost“) in den Konzernabschluss einbezogen.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH bzw. der Anteile am Fondsvermögen mit dem entsprechenden anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss.

Wesentliche Ereignisse im 1. Quartal 2007

Am 22. Januar 2007 hat HSH Real Estate AG, Hamburg, über ihre Tochtergesellschaften Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH, Hamburg, und Endor 5. Verwaltungs GmbH & Co. KG, Hamburg, vom bisherigen langjährigen Großaktionär, der Thyssen'schen Handelsgesellschaft mbH, Mülheim an

der Ruhr, ein Aktienpaket an der HAMBORNER AG im Umfang von 50 % + 1 Aktie erworben.

Im Zusammenhang mit dem Wechsel des Mehrheitsaktionärs der Gesellschaft haben sämtliche Aktionärsvertreter im Aufsichtsrat der Gesellschaft ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 15. Februar 2007 niedergelegt. An ihrer Stelle wurden durch Beschluss des Amtsgerichts Duisburg mit Wirkung vom 16. Februar 2007 die Herren Dr. Eckart John von Freyend, Dr. Marc Weinstock, Volker Lütgen und Robert Schmidt zu Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft bestellt.

Gegen Ende des Geschäftsjahres 2006 hat HAMBORNER ein Paket von acht Bestandsimmobilien an einen ausländischen Investor verkauft. Bei den Objekten handelt es sich ganz überwiegend um ältere Geschäftshäuser in b- oder Nebenlagen, die sich im Durchschnitt schon seit mehr als 20 Jahren im Eigentum unserer Gesellschaft befanden. Sechs dieser Objekte sind im März 2007 auf den Erwerber übergegangen, für die übrigen beiden Objekte fand der Besitzübergang im April statt. Diese Grundstücksverkäufe führten im 1. Quartal 2007 zu erheblichen Veräußerungsgewinnen.

Aufgrund umfangreicher Wertpapierverkäufe im Aktienspezialfonds und der Veräußerung eines separat gehaltenen Aktienpaketes sowie der verzinslichen Anlage der aus den Verkäufen generierten Mittel nahm das Finanzergebnis deutlich zu.

Die beschriebenen Transaktionen bedingen den hohen Liquiditätsbestand von 28,8 Mio. € zum Periodenende.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung lagen im 1. Quartal 2007 trotz der Verkäufe auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Hierzu beigetragen haben die Mieterträge aus den Neuinvestitionen in Krefeld und Minden. Die Verkäufe der acht Bestandsimmobilien werden sich erst im weiteren Jahresverlauf in den Mieterträgen auswirken.

Die durchschnittliche Leerstandsquote sank im 1. Quartal 2007 im Vergleich zum Vorjahresquartal wieder deutlich von 3,5% auf 2,1%. Hierzu trug im Wesentlichen der Verkauf des rd. 12.000 m² großen Logistikobjektes in Ratingen bei, das nach Auslauf eines langfristigen Mietvertrages Ende Februar 2006 nur teilweise nachvermietet werden konnte. Demgegenüber sind in den neu erworbenen Objekten keine Leerstände zu verzeichnen.

Aus Grundstücksverkäufen wurden im 1. Quartal 2007 Veräußerungsgewinne von 4.281 T€ (Vergleichsquartal 2006: 572 T€) erzielt. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge gingen gegenüber dem Vorjahresquartal um 523 T€ zurück und betragen 153 T€. Der Rückgang beruht auf dem Wegfall einmaliger Sondererträge aus Entschädigungszahlungen für unterlassene Instandhaltung, die im 1. Quartal 2006 im Umfang von 657 T€ angefallen sind.

Das Finanzergebnis konnte im 1. Quartal 2007 um 1.556 T€ gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres auf 2.061 T€ gesteigert werden. Einen wesentlichen Anteil hieran hatten realisierte Kursgewinne im Wertpapierfonds „Südinvest 107“ sowie der Verkauf eines außerhalb des Fonds gehaltenen Aktienpaketes. Dies trug insgesamt mit 1.910 T€ zum Finanzergebnis bei.

Segmentberichterstattung

Aufgrund der unterschiedlichen Chancen- und Risikostruktur wurde bei HAMBORNER eine Segmentierung in die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Finanzanlagen vorgenommen. Innenbeziehungen bestehen zwischen diesen beiden Segmenten nicht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug im 1. Quartal 7.451 T€ und übertrifft damit den Vergleichswert des Vorjahres um 4.432 T€.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag ergeben sich aus dem tatsächlichen Steueraufwand von 544 T€ (Vergleichsquartal 2006: 687 T€) und dem Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern in Höhe von 914 T€ (Vergleichsquartal 2005: 84 T€).

Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich auf 0,79 € (1. Quartal 2006: 0,30 €).

Da HAMBORNER ausschließlich in Deutschland geschäftlich tätig ist, wurde keine geographische Segmentierung vorgenommen.

	Immobilien		Finanzanlagen		segmentübergreifend		gesamt	
	1.1.-31.3. 2007 (in T€)	1.1.-31.3. 2006 (in T€)						
Segmentumsätze und sonstige Segmenterträge	7.821,7	4.757,9	2.097,6	536,0	152,6	18,3	10.071,9	5.312,2
Segmentergebnis vor Ertragsteuern	5.940,5	2.891,4	2.084,9	520,1	-574,6	-392,2	7.450,8	3.019,3

Veränderungen im Vorstand

Im Zuge des Wechsels des Großaktionärs hat Herr Jürgen Heite sein Vorstandsamt mit Ablauf des 31. März 2007 niedergelegt. Als Nachfolger von Herrn Heite, der das Finanzressort verantwortete, wurde Herr Dr. Rüdiger Mrotzek mit Wirkung vom 8. März 2007 zum Vorstandsmitglied bestellt.

Ebenfalls sein Amt niedergelegt hat der bisherige Sprecher des Vorstands, Herr Karl-Hermann Krull, und zwar mit Wirkung zum 30. April 2007. Als seinen Nachfolger hat der Aufsichtsrat mit Wirkung vom 15. Mai 2007 Herrn Roland J. Stauber bestellt.

Ausblick

Wir rechnen für 2007 mit einem steigenden Unternehmensergebnis. Unter Berücksichtigung der Objektverkäufe in 2006 und 2007 wird das Mietaufkommen zunächst leicht rückläufig sein. Die geplante deutliche Erhöhung des Investitionsvolumens wird - in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der einzelnen Zukäufe - insgesamt aber wieder zu einem Anstieg der Mieterträge führen. Auch mittel- und langfristig beabsichtigt die HAMBORNER AG, in einem stärker fokussierten Portfolio ein deutlich größeres Investitionsvolumen zu realisieren. Aufgrund der Nachvermietung einiger bisher nicht vermieteter Flächen und durch den Verkauf der Lagerhalle in Ratingen dürfte die Gesamtleerstandsquote für 2007 weiter auf ein gutes Niveau von unter 2 % zurückgehen.

Duisburg-Hamborn, im Mai 2007

HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

Der Vorstand

HAMBORNER-Finanzkalender 2007 / 2008

5. Juni 2007	Ordentliche Hauptversammlung 2007
6. Juni 2007	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2006
14. August 2007	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2007
14. November 2007	Zwischenbericht 3. Quartal 2007
30. März 2008	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2007
15. Mai 2008	Zwischenbericht 1. Quartal 2008
5. Juni 2008	Ordentliche Hauptversammlung 2008
6. Juni 2008	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2007

HAMBORNER

AKTIENGESELLSCHAFT

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

eMail: info@HAMBORNER.de
www.HAMBORNER.de