



Q1 2012

# ZWISCHEN- BERICHT

FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2012

## Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

<b>in T€</b>		
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.03.2011</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	8.971	7.087
Nettomieteinnahmen	8.275	6.434
Betriebsergebnis	4.427	3.286
Finanzergebnis	-2.531	-1.554
EBITDA	7.400	5.532
EBDA	4.869	3.978
EBIT	4.444	3.286
Funds from Operations (FFO)	4.852	3.978
Periodenergebnis	1.913	1.732
<b>Aus der Bilanz</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Bilanzsumme	467.005	462.493
Langfristige Vermögenswerte	435.782	435.641
Eigenkapital	216.554	215.131
Eigenkapitalquote in %	46,4	46,5
REIT Eigenkapitalquote in %	56,8	55,7
Loan to Value (LTV) in %	37,6	39,1
<b>Zur HAMBORNER Aktie</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.03.2011</b>
Ergebnis je Aktie in €	0,06	0,05
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,14	0,12
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,60	7,43
Marktkapitalisierung	259.312	253.512
<b>Sonstige Daten</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Verkehrswert des Immobilienportfolios	502.090	504.432
Net Asset Value (NAV)	304.248	299.328
Net Asset Value je Aktie in €	8,92	8,77
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	27	28

# 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 7	Prognosebericht
I 8	Nachtragsbericht
<b>I 9</b>	<b>ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 31. MÄRZ 2012</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 16</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>
<b>I 17</b>	<b>ERGÄNZENDE INFORMATIONEN</b>
I 17	Die Aktie der HAMBORNER REIT AG
I 18	Finanzkalender 2012/2013
I 18	Zukunftsgerichtete Aussagen
I 18	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 10. Mai 2012 erschienen.

## Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wie wir Ihnen bereits Ende März im Rahmen der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts für das Jahr 2011 berichtet haben, war das vergangene Jahr für uns sehr erfolgreich. Und auch das erste Quartal 2012 verlief unverändert positiv.

Neben dem Erwerb des Erbbaurechtsgrundstücks in Geldern ging Anfang April der neu errichtete OBI-Baumarkt in Aachen in unseren Besitz über. Der Bau des NuOffice in München macht gute Fortschritte. Das Objekt wird voraussichtlich Anfang 2013 in unseren Besitz übergehen. Darüber hinaus sind drei nicht mehr strategiekonforme Objekte am Standort Erfurt auf die Erwerber übergegangen.

Auf operativer Ebene liegen wir nach den ersten drei Monaten gut im Plan und blicken dem weiteren Jahresverlauf zuversichtlich entgegen. Mit den Investitionen aus 2011, die in diesem Jahr ganzjährig zu den Mieten und dem FFO beitragen werden, sowie dem zugegangenen OBI-Markt in Aachen streben wir im laufenden Geschäftsjahr daher weiteres Miet- und FFO-Wachstum an.

Auch in unserer Kapitalmarktarbeit sind wir weiterhin erfolgreich. Per 19. März 2012 wurden die Aktien der HAMBORNER REIT AG in den FTSE (Financial Times Stock Exchange) EPRA/NAREIT aufgenommen. Der Index umfasst die bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa und ist für zahlreiche ausländische Investoren eine Voraussetzung, ein Investment in HAMBORNER zu erwägen. Wir freuen uns daher besonders, dass wir nach der Aufnahme in den SDAX im Jahr 2011 dieses weitere wichtige Ziel erreicht haben und nun noch attraktiver für eine breite Aktionärsbasis sind. Auch der Aktienkurs honorierte unseren guten Geschäftsverlauf und erholte sich in den ersten drei Monaten 2012 deutlich nach einem eher verhaltenen Jahresverlauf 2011.

Wir freuen uns, wenn Sie uns auch in 2012 Ihr Vertrauen schenken und stehen Ihnen für einen offenen Austausch immer gerne zur Verfügung.

Duisburg, im Mai 2012



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

# Zwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem Ende 2011 das Bruttoinlandsprodukt erstmals seit fast drei Jahren gesunken war, hat die deutsche Wirtschaft zu Jahresbeginn ihre vorübergehende Schwächephase allem Anschein nach wieder überwunden. Die führenden Forschungsinstitute sehen trotz der andauernden Finanz- und Wirtschaftskrise in Europa die deutsche Wirtschaft im Aufwind, so dass die im Herbst abgegebene Einschätzung zum Wirtschaftswachstum nach oben hin angepasst wurde. Für das Jahr 2012 haben die Ökonomen in dem Frühjahrsgutachten ihre Wachstumsprognose von 0,8 % auf 0,9 % leicht erhöht. Im nächsten Jahr erwarten die Forscher für die deutsche Wirtschaft einen Anstieg des Bruttoinlandprodukts von 2 %.

Die deutschen Ausfuhren werden nach Auffassung der Ökonomen im laufenden Jahr um 3,1 % zulegen und im Jahr 2013 um 5,1 %. Die Schuldenkrise im Euroraum belastet auch in den kommenden Jahren wichtige Handelspartner Deutschlands, weshalb derzeit kein stärkerer Exportanstieg vorausgesagt wird. Daneben stützt die Binnennachfrage die deutsche Wirtschaft, insbesondere durch Investitionen und private Konsumausgaben.

Durch das Wachstum verbessert sich die Situation am Arbeitsmarkt weiter. Die Forscher erwarten, dass die Arbeitslosenzahl im Jahresdurchschnitt 2012 auf 2,8 Millionen und 2013 auf 2,6 Millionen zurückgeht. Die Inflationsrate soll 2012 bei schätzungsweise rd. 2,3 % und in 2013 bei rd. 2,2 % liegen.

Die Prognosen der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung basieren auf der Annahme, dass sich die Schuldenkrise nicht weiter verschärft. Sie sorgt bei den Vorhersagen immer noch für viel Unsicherheit und stellt das größte Risiko für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland dar. Eine dauerhafte Stabilisierung der Lage ist nach Auffassung der Wirtschaftsinstitute nur möglich, wenn die Reformen greifen und es nicht zu erneuten Vertrauensverlusten an den Finanzmärkten kommt.

## Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG hat sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2012 vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erwartungsgemäß gut entwickelt.

### Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien erzielten wir bis Ende März 2012 Erlöse in Höhe von 8.971 T€. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres betrug die Steigerung 1.884 T€ oder 26,6 %, die mit 1.860 T€ (26,3 %) auf Erlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2011 entfiel. Durch Verkäufe von Immobilien verminderten sich die Erlöse um insgesamt 51 T€ (0,7 %). Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2011 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden (like for like), nahmen um 75 T€ (1,1 %) zu. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 787 T€ und lagen damit um 64 T€ (8,8 %) über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums.

Die Leerstandsquote betrug in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres niedrige 1,8 % und ist um 0,3 %-Punkte gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Bereinigt um die Erträge aus vereinbarten Mietgarantien errechnete sich für die Berichtsperiode eine wirtschaftliche Leerstandsquote von 1,7 % (Vorjahr: 1,3 %).

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien fielen in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres Aufwendungen in Höhe von 1.219 T€ (Vergleichszeitraum: 1.066 T€) an. Dies entspricht einer Steigerung von 14,4 % und ist hauptsächlich auf den vergrößerten Objektbestand zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands beliefen sich per 31. März 2011 auf 264 T€ gegenüber 310 T€ in der Vorjahresperiode. Der Instandhaltungsaufwand der ersten drei Monate eines Geschäftsjahres ist naturgemäß niedriger als in den Folgemonaten, da größere geplante Maßnahmen erst im Frühjahr oder Sommer starten.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen erreichten mit 8.275 T€ einen um 1.841 T€ oder 28,6 % gegenüber dem Ansatz der Vorperiode (6.434 T€) höheren Wert.

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen insgesamt 911 T€ und lagen damit um 40 T€ über dem Niveau des Vergleichszeitraums (871 T€). Während sich der Verwaltungsaufwand um 19 T€ verminderte, nahm der Personalaufwand um 59 T€ zu. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen in der Einstellung von Mitarbeitern im vierten Quartal des Vorjahres im Hinblick auf zum Ende des Berichtszeitraums ausgeschiedene Mitarbeiter.

Hauptsächlich infolge der Zunahme des Immobilienbestands erhöhten sich die Abschreibungen in der Berichtsperiode um 710 T€ auf 2.956 T€ nach 2.246 T€ im Vorjahreszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im ersten Quartal des Berichtsjahres 201 T€ (Vorjahr: 213 T€) und betreffen im Wesentlichen eine einmalige Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 62 T€ auf 182 T€ zurück. Der Posten enthält unter anderem mit 66 T€ (Vorjahr: 64 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit und mit 27 T€ (Vorjahr: 32 T€) Rechts- und Beratungskosten.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft per Ende März 2012 entwickelte sich positiv und betrug 4.427 T€ nach 3.286 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einer Steigerung um 1.141 T€ bzw. 34,7 %.

Aus der Veräußerung von drei Geschäftsgebäuden in Erfurt erzielten wir im ersten Quartal 2012 ein Ergebnis von 17 T€. Ein entsprechender Ergebnisbeitrag fiel in der Vergleichsperiode des Vorjahres nicht an.

Das Finanzergebnis nahm um 977 T€ ab und betrug im Berichtszeitraum –2.531 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 (–2.608 T€ im ersten Quartal 2012 nach –1.813 T€ in der Vorjahresvergleichsperiode) zurückzuführen. Auf der Anlagenseite nahmen die Zinserträge durch den deutlich reduzierten Liquiditätsbestand aufgrund der Immobilienerwerbe in 2011 um 182 T€ ab und betragen im Berichtszeitraum 77 T€.

Das erste Quartal 2012 endete mit einem Periodenüberschuss von 1.913 T€ nach 1.732 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Daraus resultiert ein Ergebnis pro Aktie von 0,06 € nach 0,05 € in den ersten drei Monaten des Vorjahres.

Der FFO (ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen) betrug zum 31. März 2012 4.852 T€ (Vergleichsperiode: 3.978 T€) und ist damit um 22,0 % gestiegen.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Im März 2012 ging das Erbbaurechtsgrundstück in Geldern zu einem Kaufpreis von 3,2 Mio. € in unseren Besitz über. Darüber hinaus haben wir im ersten Quartal 2012 keine Immobilienerwerbe getätigt.

Anfang März haben wir drei kleinere nicht mehr in das strategische Konzept der Gesellschaft passende Geschäftsgebäude in Erfurt zu einem Gesamtpreis von 5,6 Mio. € veräußert. Zum 31. Dezember 2011 wurden diese Grundstücke unter dem Posten "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" ausgewiesen.

Der Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug nach diesen geschilderten Veränderungen zum Quartalsstichtag 502,1 Mio. €.

Der Rückgang der "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände" um 1,7 Mio. € auf 1,0 Mio. € resultierte hauptsächlich aus dem Eingang einer zum 31. Dezember 2011 noch nicht fälligen Kaufpreisforderung in Höhe von 2,2 Mio. € aus einem Grundstücksverkauf.

Am 31. März 2012 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 30,2 Mio. €. Die Erhöhung gegenüber dem Liquiditätsbestand zum 31. Dezember 2011 (18,7 Mio. €) um 11,5 Mio. € resultiert unter anderem aus dem Mittelzufluss im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilien in Erfurt (5,6 Mio. €).

Auf der Passivseite haben sich die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten durch die Inanspruchnahme eines Immobilienkredits zur Finanzierung der Immobilie in Offenburg (4,4 Mio. €) abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 2,9 Mio. € erhöht und betragen zum Quartalsende 219,2 Mio. €. Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 35,7 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen unmittelbar abgerufen werden. Eine der Gesellschaft eingeräumte Kreditlinie über 10,0 Mio. € zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Immobilienerwerben wurde im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommen.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente verminderte sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2011 aufgrund der Folgebewertung um weitere 0,5 Mio. € auf -13,2 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen hauptsächlich Nachzahlungen im Zusammenhang mit der durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelösten Schlussbesteuerung. Die Betriebsprüfung der Jahre 2007 bis 2009 ist nunmehr abgeschlossen. Mit Eingang der Steuerbescheide ist die Gesellschaft bis einschließlich 2009 bestandskräftig veranlagt. Die aus den Bescheiden resultierenden Nachzahlungsbeträge wurden bereits im Abschluss zum 31. Dezember 2011 ergebniswirksam erfasst.

Aus der operativen Geschäftstätigkeit erzielten wir im ersten Quartal des Berichtsjahres einen Cashflow von 6,8 Mio. € nach 5,7 Mio. € im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Zum 31. März 2012 beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 46,4 % nach 46,5 % zum 31. Dezember 2011. Die REIT-Eigenkapitalquote erhöhte sich von 55,7 % zum 31. Dezember 2011 auf 56,8 % zum Berichtsstichtag.

### **Risikobericht**

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweiten 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 2011 ergeben. Die im Lagebericht 2011 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 verfügte als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien zum 31. März 2012 über ein Portfolio von 66 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro ausgerichtet.

Der Vorstand hält an seinen zuletzt im Geschäftsbericht 2011 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2012 strebt der Vorstand gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 einen weiteren Anstieg der Mieterlöse in Höhe von ca. 10 % bei einer weiterhin niedrigen

Leerstandsquote an. Bei einem sich insgesamt erholenden Marktumfeld rechnet die Gesellschaft mit einer stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts und die Gesellschaft beabsichtigt, den FFO im laufenden Geschäftsjahr 2012 um ca. 5 % bis 10 % gegenüber dem Vorjahr zu steigern.

#### **Nachtragsbericht**

Am 3. April 2012 ging der neu errichtete OBI-Baumarkt in Aachen mit einer Mietfläche von 11.431 qm in unseren Besitz über. Aus dem Objekt erwarten wir einen anfänglichen Jahresmietbeitrag von 1.020 T€.



## Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2012

### Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
Erlöse aus Mieten und Pachten	8.971	7.087
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	787	723
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.219	-1.066
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-264	-310
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>8.275</b>	<b>6.434</b>
Verwaltungsaufwand	-196	-215
Personalaufwand	-715	-656
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.956	-2.246
Sonstige betriebliche Erträge	201	213
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-182	-244
	-3.848	-3.148
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.427</b>	<b>3.286</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17	0
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>4.444</b>	<b>3.286</b>
Zinserträge	77	259
Zinsaufwendungen	-2.608	-1.813
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.531</b>	<b>-1.554</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.913</b>	<b>1.732</b>
Ergebnis je Aktie (in €)	0,06	0,05

## Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>1.913</b>	<b>1.732</b>
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-490	2.500
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)	-490	2.500
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>1.423</b>	<b>4.232</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).

## Bilanz Aktiva

in T€	31.03.2012	31.12.2011
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	19	23
Sachanlagen	163	169
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	435.345	435.190
Finanzielle Vermögenswerte	25	27
Sonstige Vermögenswerte	230	232
	<b>435.782</b>	<b>435.641</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.007	2.672
Forderungen aus Ertragsteuern	9	9
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	18.685
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	5.486
	<b>31.223</b>	<b>26.852</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>467.005</b>	<b>462.493</b>

## Bilanz Passiva

in T€	31.03.2012	31.12.2011
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120
Kapitalrücklage	64.285	64.285
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	105.638	105.638
Neubewertungsrücklage	-15.546	-15.056
	90.092	90.582
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	26.144	17.064
Periodenüberschuss	1.913	7.865
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	1.215
	28.057	26.144
	<b>216.554</b>	<b>215.131</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	212.566	209.551
Derivative Finanzinstrumente	13.216	12.726
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	2.775	2.867
Rückstellungen für Pensionen	7.039	7.122
Sonstige Rückstellungen	866	859
	<b>236.462</b>	<b>233.125</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	6.604	6.672
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.289	1.289
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.711	3.233
Sonstige Rückstellungen	2.385	3.013
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	30
	<b>13.989</b>	<b>14.237</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>467.005</b>	<b>462.493</b>

## Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.913	1.732
Finanzergebnis	2.531	1.554
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	2.956	2.246
Veränderung der Rückstellungen	-784	-460
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-66	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-19	-3
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-291	-433
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	505	781
Zinseinzahlungen	85	304
	<b>6.830</b>	<b>5.721</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.351	-60.604
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.732	0
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	1	3
	<b>4.382</b>	<b>-60.601</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.400	0
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.531	-1.302
Zinsauszahlungen	-2.559	-2.232
	<b>310</b>	<b>-3.534</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>11.522</b>	<b>-58.414</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>18.685</b>	<b>83.629</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629
<b>Finanzmittelfonds am 31. März</b>	<b>30.207</b>	<b>25.215</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	25.215

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn		Eigenkapital gesamt
			Andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2011</b>	<b>34.120</b>	<b>64.267</b>	<b>106.853</b>	<b>-11.462</b>	<b>24.020</b>	<b>5.669</b>	<b>0</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>106.853</b>	<b>-8.962</b>	<b>29.689</b>	<b>1.732</b>	<b>0</b>	<b>227.699</b>
Gewinnausschüttung für 2010					-12.625			-12.625
Kosten der Kapitalerhöhung		18						18
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-6.094				-6.094
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-1.215				1.215	0
Periodenergebnis 01.04. – 31.12.2011						6.133		6.133
<b>Periodengesamtergebnis 01.04. – 31.12.2011</b>				<b>-6.094</b>		<b>6.133</b>	<b>1.215</b>	<b>6.133</b>
<b>Stand 31. Dezember 2011</b>	<b>34.120</b>	<b>64.285</b>	<b>105.638</b>	<b>-15.056</b>	<b>17.064</b>	<b>7.865</b>	<b>1.215</b>	<b>215.131</b>
Vortrag auf neue Rechnung			0		9.080	-7.865	-1.215	
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-490				-490
<b>Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2012</b>						<b>1.913</b>		<b>1.913</b>
<b>Periodengesamtergebnis 01.01. – 31.03.2012</b>				<b>-490</b>		<b>1.913</b>		<b>1.423</b>
<b>Stand 31. März 2012</b>	<b>34.120</b>	<b>64.285</b>	<b>105.638</b>	<b>-15.546</b>	<b>26.144</b>	<b>1.913</b>	<b>0</b>	<b>216.554</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 2012 wird am 10. Mai 2012 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 2012 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 (IAS) 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 2012 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2011.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2011 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 2011 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. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

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

### Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Quartal 2012 nicht gegeben.

## 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, 10. Mai 2012

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek

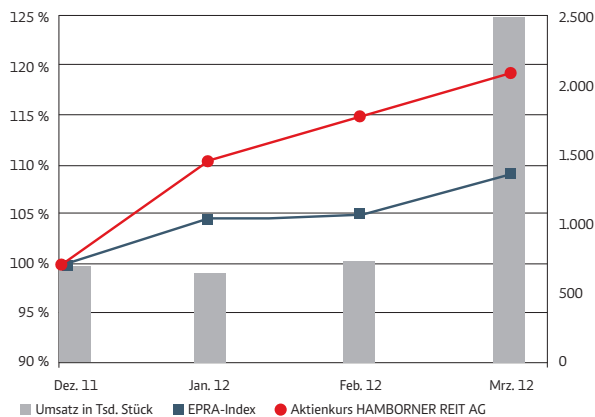


Hans Richard Schmitz



## Ergänzende Informationen

### Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Nachdem das Jahr 2011 für den Kapitalmarkt äußerst schwierig war und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der europäischen Schuldenkrise maßgeblich die Entwicklungen am deutschen Aktienmarkt bestimmte, war der Start ins Jahr 2012 zunächst sehr vielversprechend. Der DAX schaffte mit einem Zuwachs von rd. 18 % das beste erste Quartal seit 1998 und auch auf internationaler Ebene setzte sich dieser positive Trend durch. Eine Beruhigung der Schuldenkrise im Euroraum durch die auf politischer Ebene beschlossenen Rettungsschirme, die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, positive Konjunkturdaten sowie ein historisch niedriges Zinsniveau brachten den Anlegern das Vertrauen in die Aktien zurück. Wie stabil und langfristig diese deutlich positive Entwicklung jedoch sein wird, bleibt abzuwarten.

Die HAMBORNER Aktie behauptete sich in den ersten drei Monaten des Jahres entsprechend dem positiven Umfeld ebenfalls sehr gut und stieg im Vergleich zum Jahresende um rd. 19 % im Wert (Schlusskurs am 31. März 2012 7,60 €). Die Marktkapitalisierung lag zum 31. März 2012 bei 259,3 Mio. €.

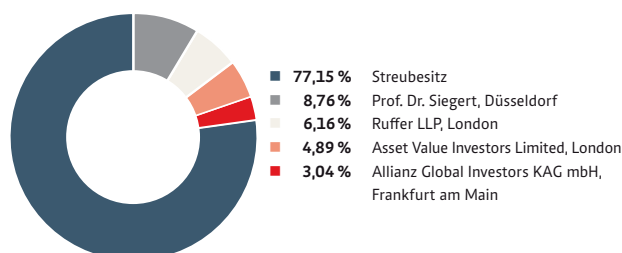
<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN / ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	34.120.000 Stück
<b>Grundkapital</b>	34.120.000 €
<b>Transparenzstandard</b>	Prime Standard
<b>Designated Sponsor</b>	HSBC und West LB
<b>Free Float</b>	77,15 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	259,3 Mio. €

Erfreulich ist auch weiterhin die Umsatzentwicklung der Aktie, die sich in den letzten Monaten auf einem hohen Niveau bewegt hat. Nach der Aufnahme der HAMBORNER Aktie in den SDAX im letzten Jahr hat diese Entwicklung per 19. März 2012 nun auch zur Aufnahme des Wertes in den FTSE EPRA/NAREIT geführt. Die EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Im zugehörigen Index FTSE EPRA/NAREIT sind die bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa vertreten. Für zahlreiche ausländische Investoren ist die Notierung in diesem Index eine Voraussetzung, ein Investment in die Gesellschaft zu erwägen. Der EPRA-Index konnte im ersten Quartal 2012 eine 9 %-ige Steigerung verzeichnen.

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 2012 haben wir anlässlich der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts zudem in Frankfurt die jährliche Analysten- und Bilanzpressekonferenz durchgeführt. Daneben besuchen wir Fach- und Kapitalmarktkonferenzen und planen dies auch für die kommenden Monate.

Am 15. Mai 2012 um 10.00 Uhr wird die jährliche ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr stattfinden. Wir würden uns freuen, Sie dort begrüßen zu dürfen.

### Aktionärsstruktur zum 31.03.2012



## Finanzkalender 2012/2013

10. Mai 2012	Zwischenbericht 1. Quartal 2012
15. Mai 2012	Ordentliche Hauptversammlung 2012
16. Mai 2012	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2011
9. August 2012	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2012
8. November 2012	Zwischenbericht 3. Quartal 2012
27. März 2013	Geschäftsbericht 2012
6. Mai 2013	Zwischenbericht 1. Quartal 2013
7. Mai 2013	Ordentliche Hauptversammlung 2013

### 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.

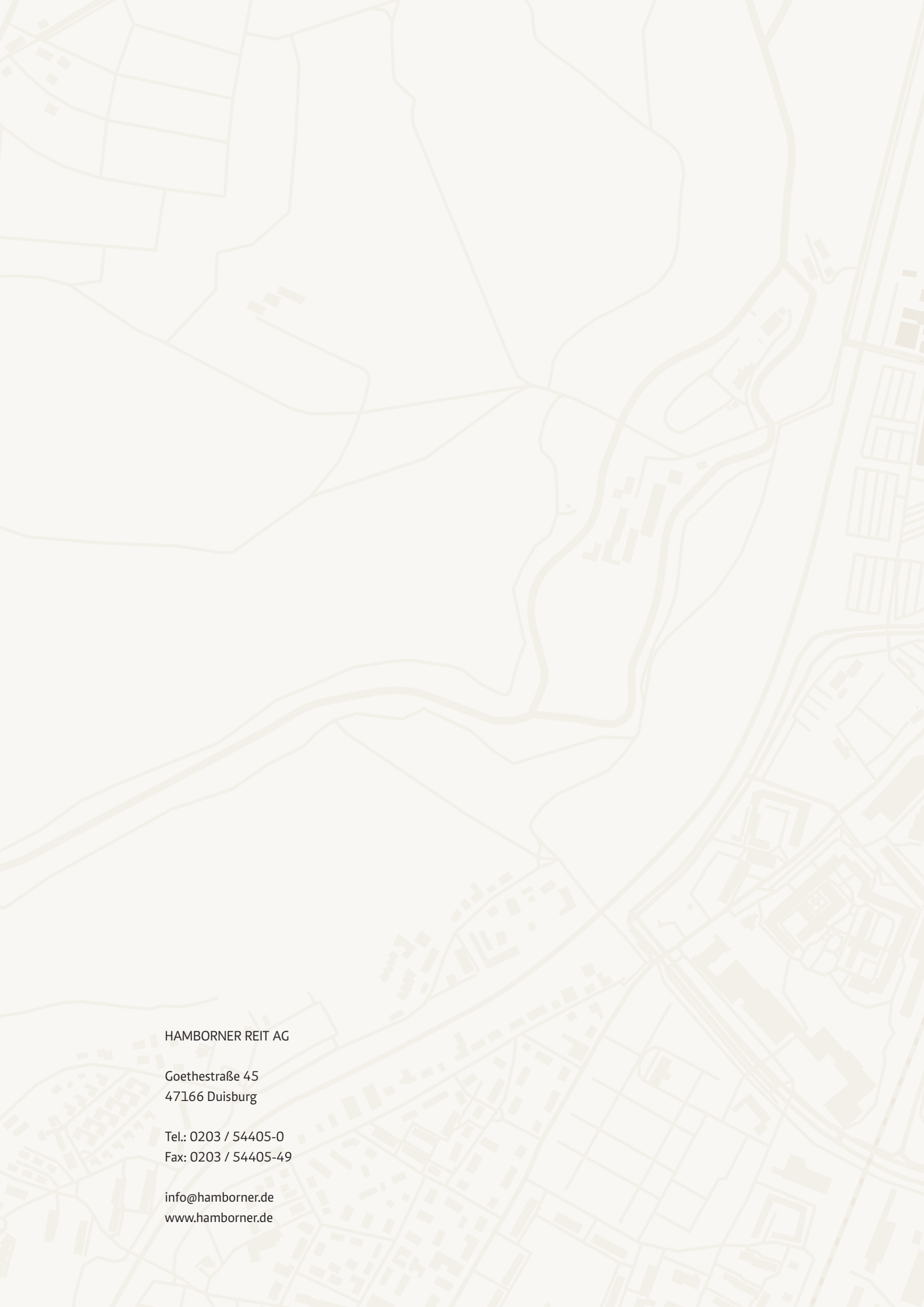
## Impressum

### Herausgeber:

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

### Stand:

Mai 2012



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)