

HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

Zwischenbericht 3. Quartal 2007
1.1.2007 – 30.9.2007

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1. - 30.9. 2007 (in T€)	1.1. - 30.9. 2006 (in T€)	Q3 2007 (in T€)	Q3 2006 (in T€)
Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	10.167,9	10.447,0	3.408,3	3.488,7
Sonstige betriebliche Erträge	6.024,2	1.692,8	418,3	49,3
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	-2.302,7	-2.558,2	-725,9	-928,2
Personalaufwand	-1.822,6	-1.456,0	-630,9	-466,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.928,2	-1.934,9	-680,7	-645,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.559,7	-606,9	-580,3	-235,5
Betriebsergebnis	8.578,9	5.583,8	1.208,8	1.261,6
Beteiligungsergebnis	449,2	412,5	0,0	0,0
Finanzergebnis	589,2	-74,4	-92,0	-67,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.617,3	5.921,9	1.116,8	1.193,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.935,7	-1.742,5	9.192,4	-432,6
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten	16.553,0	4.179,4	10.309,2	761,3
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten (nach Steuern)	34.259,9	2.069,4	12.204,3	635,0
Konzernüberschuss	50.812,9	6.248,8	22.513,5	1.396,3
Ergebnis je Aktie (in €)	2,23	0,27	0,99	0,06
davon aus fortzuführenden Aktivitäten (in €)	0,73	0,18	0,45	0,03
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten (in €)	1,50	0,09	0,54	0,03
Aus fortzuführenden Aktivitäten				
EBITDA (earnings before interests, taxes, depreciation and amortization)	11.609,8	7.975,3	1.889,5	1.907,5
EBIT (earnings before interests and taxes)	9.681,6	6.040,4	1.208,8	1.261,6

Konzern-Bilanz

Aktiva

	30.09.2007 (in T€)	31.12.2006 (in T€)
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	13,5	18,0
Sachanlagen	169,8	190,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	120.118,2	108.782,2
Finanzielle Vermögenswerte		
Beteiligungen	577,8	577,8
Wertpapiere	0,0	51.191,6
Sonstige Ausleihungen	61,3	73,9
	639,1	51.843,3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	770,1	819,3
Latente Steueransprüche	54,7	893,3
	121.765,4	162.546,3
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	732,5	191,8
Forderungen aus Ertragsteuern	981,0	456,0
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	8.353,6	4.179,4
	10.067,1	4.827,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche		
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.713,6	11.558,9
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	60.498,9	0,0
	63.212,5	11.558,9
Summe Vermögenswerte	195.045,0	178.932,4

Passiva

	30.09.2007 (in T€)	31.12.2006 (in T€)
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.770,0	19.430,4
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.277,0	1.943,0
Andere Gewinnrücklagen	76.589,1	79.150,8
Neubewertungsrücklage	153,9	26.204,3
	79.020,0	107.298,1
Konzern-Bilanzgewinn		
Konzerngewinnvortrag	1.554,2	-1.780,1
Konzernüberschuss	50.812,9	11.277,2
	52.367,1	9.497,1
	154.157,1	136.225,6
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	6.759,7	50,9
Latente Steuerverbindlichkeiten	14.343,2	28.837,4
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.903,4	2.258,3
Rückstellungen für Pensionen	5.978,0	6.140,3
Sonstige langfristige Rückstellungen	557,3	858,1
	31.541,6	38.145,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	586,4	1.280,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.958,4	883,9
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.749,3	2.397,9
	4.294,1	4.561,8
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	5.052,2	0,0
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	195.045,0	178.932,4
Haftungsverhältnisse		
Gewährleistungen	0,8	0,8

Konzern-Kapitalflussrechnung

	1.1. - 30.9. 2007 (in T€)	1.1. - 30.9. 2006 (in T€)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
EBIT (aus allen Aktivitäten)	43.378,8	8.128,2
Abschreibungen	1.928,2	1.934,9
Veränderung der Rückstellungen	-1.111,8	-179,2
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-5.705,5	-571,8
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	-33.104,7	-893,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-4,1	3,3
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte (ohne Steuern)	-1.104,3	247,4
Veränderung der Verbindlichkeiten	2.719,6	-120,8
Zinseinzahlungen	627,3	178,3
Steuerzahlungen	-1.619,3	-1.960,8
	6.004,2	6.766,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	-16.455,3	-440,8
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties, und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	17.764,1	3.055,7
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-48.948,2	-2.802,9
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	57.754,8	2.542,2
	10.115,4	2.354,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
gezahlte Dividenden	-6.831,0	-6.831,0
Nettomittelzu-/abfluss aus derivativen Finanzinstrumenten und Finanzverbindlichkeiten	6.037,4	-170,0
Zinsauszahlungen	-477,5	-308,0
	-1.271,1	-7.309,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14.848,5	1.811,3
Finanzmittelfonds (Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände)		
am 1. Januar	4.179,4	5.586,6
am 30. September	19.027,9	7.397,9
davon als Liquidität in der Bilanz ausgewiesen	8.353,6	5.250,6
davon unter den "Vermögenswerten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten" ausgewiesen	10.674,3	2.147,3

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 1.1. - 30.09.2006						6.248,8	6.248,8
Kursanpassung der Wertpapiere				2.361,2			2.361,2
Dividendenausschüttung für 2005					-6.831,0		-6.831,0
Stand 30. September 2006	19.430,4	1.943,0	79.150,8	23.642,4	-1.780,1	6.248,8	128.635,3
Vortrag auf neue Rechnung					0,0	0,0	0,0
Konzernüberschuss 1.10. - 31.12.2006						5.028,4	5.028,4
Kursanpassung der Wertpapiere				2.561,9			2.561,9
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 1.1. - 30.09.2007						50.812,9	50.812,9
Kursanpassung der Wertpapiere				-26.050,4			-26.050,4
Dividendenausschüttung für 2006					-6.831,0		-6.831,0
Einstellung in andere Gewinnrücklagen			1.111,9		-1.111,9		0,0
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	3.339,6	334,0	-3.673,6				0,0
Stand 30. September 2007	22.770,0	2.277,0	76.589,1	153,9	1.554,2	50.812,9	154.157,1

Erläuterungen zum Quartalsabschluss 30. September 2007

Informationen zu HAMBORNER

Die HAMBORNER Aktiengesellschaft ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Deutschland. Der vorliegende Konzern-Zwischenbericht der HAMBORNER AG und ihrer Tochtergesellschaften („HAMBORNER-Konzern“) für das dritte Quartal und den Zeitraum 1.1. bis 30.9.2007 wurde am 14. November 2007 veröffentlicht. Der Konzernabschluss 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 Abweichungen ergeben.

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Quartalsabschluss des HAMBORNER Konzerns zum 30. September 2007 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 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 Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2007 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006. Auch der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem letzten Konzernabschluss unverändert. Den Zwischenabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Eine detaillierte Erläuterung der angewandten Grundsätze der Rechnungslegung sowie der Konsolidierungsmethode ist im Anhang zum Konzernabschluss unseres Geschäftsbereichs 2006 veröffentlicht.

Die einzige, in diesem Quartalsabschluss gegenüber dem Konzernabschluss zum 31.12.2006 vorgenommene Änderung einer Bilanzierungsmethode betrifft eine in 2007 neu herausgegebene Rechnungslegungsvorschrift, und zwar die Interpretation des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 10 „Zwischenberichterstattung und Wertminderung“. Danach können die in den ersten Quartalen des laufenden Geschäftsjahres erfolgswirksam vorgenommenen Wertberichtigungen für avai-

lable-for-sale investments in den nachfolgenden Quartalen nicht mehr erfolgswirksam rückgängig gemacht werden. Im vorliegenden Zwischenabschluss konnten daher Abschreibungen in Höhe von insgesamt 92,9 T€ nicht mehr aufgeholt werden, die im 1. Halbjahr 2007 auf vier Wertpapiere vorgenommen wurden.

Der IFRS-Standard 5 verlangt den separaten Ausweis der als „zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche“. In der Konzernbilanz zum 30.09.2007 haben wir in den „zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ die Immobilie Oldenburg / Lange Str. 74 ausgewiesen (s.u.).

Aufgrund der strategischen Entscheidung, das Wertpapierinvestment nicht mehr langfristig fortzuführen, weisen wir den Aktienspezialfonds Südinvest 107 als aufgegebenen Geschäftsbereich aus. Daher separieren wir in der Gewinn- und Verlustrechnung das Ergebnis aus diesen nicht fortzuführenden Aktivitäten. Als Konsequenz entfällt das Segment Finanzanlagen. Da sich HAMBORNER nunmehr ausschließlich auf den Geschäftsbereich Immobilien konzentriert, entfällt im vorliegenden Konzernabschluss eine Segmentberichterstattung nach IAS 14.

Wesentliche Ereignisse im 3. Quartal 2007 und nach dem Abschlussstichtag

Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln ohne Ausgabe neuer Aktien und Neueinteilung des Grundkapitals

Die ordentliche Hauptversammlung der HAMBORNER Aktiengesellschaft vom 5. Juni 2007 hat u.a. eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von Euro 19.430.400,-- (bisher eingeteilt in 7.590.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien) um Euro 3.339.600,-- durch Umwandlung eines entsprechenden Teilbetrages der anderen Gewinnrücklagen auf Euro 22.770.000,-- ohne Ausgabe von neuen Aktien sowie die entsprechenden Satzungsänderungen beschlossen. Weiterhin wurde beschlossen, dass das Grundkapital der Gesellschaft neu in 22.770.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt wird. An die Stelle einer Stückaktie mit einem anteiligen rechnerischen Betrag des Grundkapitals von Euro 2,56 sind drei Stückaktien mit einem auf die einzelne Stückaktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von Euro 1,-- getreten. Die Preisfeststellung der Aktien der HAMBORNER AG wurde am Montag, 27. August 2007 umgestellt.

Investitions- und Finanzierungstätigkeit

Im August hat die HAMBORNER AG im Rahmen der erfolgreichen Teilnahme an einem Bieterverfahren einen Kaufvertrag zum Erwerb von sieben SB-Märkten von der Kaufland-Gruppe zu einem Gesamt-Nettokaufpreis von 66,4 Mio. € abgeschlossen. Im Einzelnen handelt es sich um fünf Kauflandmärkte sowie zwei Edeka-Märkte an den Standorten Freital, Geldern, Lüneburg, Meppen, Mosbach, Freiburg und Villingen-Schwenningen. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 4,7 Mio. €. Sechs der Objekte sind am 01.11.2007 in unser Eigentum übergegangen. Der Übergang des siebten Objektes hängt noch von den verkäuferseitig beizubringenden Fälligkeitsvoraussetzungen ab. Dieser Portfolio-Erwerb wurde zu einem angemessenen Anteil mit Fremdkapital finanziert.

Anfang September erwarb HAMBORNER zudem die Einzelhandelsimmobilie Mercado-Center in Neuwied zu einem Kaufpreis von rd. 5,2 Mio. €. Das auf einem ca. 8.200 m² großen Grundstück errichtete Objekt ist an vier große Filialisten und einige kleinere Händler vermietet. Es verfügt über eine Mietfläche von rd. 3.500 m² und 115 Parkplätze. Der Besitzübergang erfolgte Anfang Oktober.

Anfang Oktober wurde der Erwerb von zwei weiteren Objekten in Herford und Rheine mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 10 Mio. € (inkl. Nebenerwerbskosten) beurkundet. Der Besitzübergang des Objektes Rheine wird voraussichtlich noch im laufenden Quartal erfolgen, während die Immobilie Herford wahrscheinlich erst im ersten Quartal 2008 in unseren Besitz übergehen wird.

Desinvestitionen

Wie in den „Grundlagen der Berichterstattung“ bereits erläutern, haben wir das Objekt Oldenburg / Lange Str. 74 zum 30.09.2007 in die „zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ umgegliedert. Der Verkauf wurde im September 2007 notariell beurkundet, der Besitzübergang wird voraussichtlich Anfang 2008 erfolgen.

Des Weiteren plant HAMBORNER den Verkauf eines Pakets von Objekten, die nicht mehr vollständig zur strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft passen. Dem Verkauf dieser Immobilien sowie dem Abschluss eines Beratervertrages mit der HSH Real Estate AG für die Begleitung dieser Transaktion hat der Aufsichtsrat Anfang Oktober 2007 zugestimmt. Diese Objekte waren daher zum Stichtag 30.09.2007 noch nicht als „zur Veräußerung gehalten“ zu klassifizieren.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

HAMBORNER hat auf Basis eines am 28.03.2007 abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages mit der HSH Real Estate AG, einer 100%igen Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG, Hamburg, Beratungsdienstleistungen in Anspruch genommen. Der hieraus im Zeitraum 1.1. bis 30.09.2007 resultierende Aufwand betrug 252,3 T€ zuzüglich Umsatzsteuer.

Ein weiterer Vertrag über die Erbringung von Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Kaufland-Portfolios wurde am 20.06./31.07.2007 zwischen der HAMBORNER AG und der HSH Capitalpartners GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der HSH Real Estate AG, unterzeichnet. Mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages hat Capitalpartners den Anspruch auf Zahlung einer Ankaufsvergütung in Höhe von 1,6% des Nettokaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer erworben. Hiervon waren im vorliegenden Quartalsabschluss 106,2 T€ als nicht aktivierbare Aufwendungen zu berücksichtigen.

Zur Begleitung und Unterstützung des o.g. geplanten Paketverkaufs hat die HAMBORNER AG mit der HSH Real Estate AG als Transaktionsberater am 11.10./05.11.2007 einen Beratervertrag geschlossen. Der Aufsichtsrat hat hierzu im Oktober seine Zustimmung erteilt. Mit notarieller Beurkundung oder Unterzeichnung einer anderen bindenden Erklärung über eine Transaktion erhält die HSH Real Estate AG ein anteiliges Erfolgshonorar des Transaktionsvolumens, mindestens 485,1 T€.

Die o. g. Geschäfte zwischen der HAMBORNER AG und den ihr nahe stehenden Unternehmen wurden zu marktgerechten Konditionen durchgeführt.

Erläuterungen zur verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1.1. bis 30.9.2007

Die Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung lagen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit 10.167,9 T€ um 279,1 T€ unter Vorjahresniveau. Der Rückgang ergibt sich i. W. als Saldo aus entfallenden Erträgen aufgrund von Objektverkäufen (1.164,7 T€), denen Erträge aus den Neuinvestitionen Krefeld, Minden und Münster gegenüberstehen (899,5 T€).

Die durchschnittliche Leerstandsquote sank in den ersten drei Quartalen 2007 wieder auf ein erfreulich niedriges Niveau von 1,96% (Q1-3/2006: rd. 5%). Hauptursache für den Rückgang ist unverändert die Veräußerung des Logistikobjektes Ratingen im 2. Halbjahr 2006. Nach Auslauf eines langfristigen Mietvertrages Ende Februar 2006 konnte das Objekt nur teilweise nachvermietet werden und hatte insofern erheblichen Anteil an der erhöhten Leerstandsquote im 1. Halbjahr 2006. In den neu erworbenen Objekten sind kaum Leerstände zu verzeichnen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4.331,3 T€ auf 6.024,2 T€, und zwar i. W. bedingt insbesondere durch den Verkauf von acht Bestandsobjekten und den daraus erzielten Veräußerungsgewinn von rd. 5.705,7 T€. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit 191,5 T€ einen Ertrag aus der Rückstellungsauflösung für eine Mietgarantie, die wir bei Verkauf des Ratingen Objektes abgegeben haben.

Der Personalaufwand ist im Vorjahresvergleich i. W. durch den restlichen Aufwand für die Abfindung des ausgeschiedenen Vorstandssprechers sowie mehrere Neueinstellungen im 3. Quartal um 366,6 T€ gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um 952,8 T€ auf 1.559,7 T€ zu. Der stärkste Anstieg betrifft mit +704,8 T€ die Beratungshonorare (hierin sind Beratungsaufwendungen für Leistungen der HSH Real Estate AG und der HSH Capitalpartners GmbH von insgesamt 358,5 T€ enthalten [vgl. „Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen“]), gefolgt von einer Zunahme der satzungsgebundenen Aufwendungen um rd. 116,3 T€. Die wesentlichen Positionen betreffen Aufwendungen für Personal-, Steuer- und Rechtsberatungen, die im Zuge des Wechsels des Mehrheitsaktionärs, der Vorbereitung und Durchführung der Hauptversammlung sowie den Ankaufsprüfungen im Rahmen der Neuinvestitionen angefallen sind.

Das Finanzergebnis (aus fortzuführenden Aktivitäten) stieg gegenüber dem Vorjahr um 663,6 T€ auf 589,2 T€. Es setzt sich aus 653,5 T€ Gewinnen aus dem Verkauf eines separat gehaltenen Aktienpakets, 420,2 T€ Zinserträgen aus der Anlage der Liquidität aus den Objektverkäufen sowie 484,5 T€ Zinsaufwendungen zusammen. Letztere stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund der anteiligen Fremdfinanzierung der Neuinvestitionen Krefeld und Minden um 171,3 T€.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg in den ersten neun Monaten 2007 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3.695,4 T€ auf 9.617,3 T€.

Die im Zuge der Unternehmensteuerreform geplante Senkung der Ertragsteuersätze in Deutschland erfordert eine Neubewertung der bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuerpositionen. Für den HAMBORNER-Konzern resultiert hieraus auf Basis der Bewertung zum Stichtag 30.09.2007 ein zusätzlicher, nicht zahlungswirksamer steuerlicher Einmaleffekt in einer Größenordnung von rd. 10,7 Mio. €, der nahezu vollständig ergebniswirksam wird und erstmals im vorliegenden Quartalsabschluss zu berücksichtigen ist. Hiervon entfallen rd. 1,17 Mio. € auf nicht fortzuführende Aktivitäten. Aufgrund dieses Sondereffekts weist die Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus fortzuführenden Aktivitäten“ für den Zeitraum 01.01.-30.09.2007 einen positiven Betrag in Höhe von 6.935,7 T€ nach einem Steueraufwand von 1.742,5 T€ im vergleichbaren Vorjahreszeitraum aus.

Das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten enthält die Aufwendungen und Erträge aus unserem Wertpapierfondspezialfonds Südinvest 107. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis gliedert sich wie folgt:

	1.1.-30.9. 2007 (in T€)	1.1.-30.9. 2006 (in T€)
sonstige betriebliche Aufwendungen	-67,2	-66,5
Dividenderträge	1.313,3	1.260,7
realisierte Kursgewinne	33.636,3	1.047,7
realisierte Kursverluste	-1.033,2	-437,7
Abschreibungen auf Wertpapiere	-152,0	283,5
Zinserträge	229,3	38,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	333,4	-56,9
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	34.259,9	2.069,4

Wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten hatten die Wertpapierverkäufe:

Nachdem bereits im 1. Halbjahr 2007 im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft ein Großteil des Aktienbestandes innerhalb des Fonds veräußert wurde, wurden im 3. Quartal die verbleibenden Aktienbestände mit einem Volumen von rd. 25,5 Mio. € verkauft und innerhalb des Fonds in geldmarktnahe Titel und festverzinsliche Papiere reinvestiert. Im abgelaufenen Quartal wurden somit rd. 11,1 Mio. € Veräußerungsgewinne realisiert. Die Auflösung des Spezialfonds wird im Hinblick auf die Unternehmenssteuerreform voraussichtlich erst in 2008 erfolgen.

Das Ergebnis je Aktie –bezogen auf die im Zuge der Kapitalerhöhung gesplitteten Aktien mit einem Nennwert von 1 Euro– verbesserte sich im 3. Quartal 2007 aufgrund der Gewinnrealisierung durch die Wertpapierverkäufe sowie den Steuereffekt deutlich auf 0,99 € (Q3/2006: 0,06 €) und somit im Zeitraum 1.1.-30.9.2007 auf insgesamt 2,23 € (1.1.-30.9.2006: 0,27 €). Davon stammen 0,73 € aus fortzuführenden und 1,50 € aus nicht fortzuführenden Aktivitäten (1.1.-30.9.2006: 0,18 € / 0,09 €).

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz 30. September 2007

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen der Bilanzpositionen per 30.09.2007 gegenüber der hiermit zu vergleichenden Bilanz zum Stichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31.12.2006) erläutert.

Der Anstieg der Position „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ erklärt sich i. W. einerseits aus dem Zugang unserer Neuinvestition Münster in Höhe von rd. 15,0 Mio. € und andererseits der Umklassifizierung des Objektes Oldenburg / Lange Str. 74 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ (2,7 Mio. €).

Durch die im ersten Halbjahr getätigten Objektverkäufe sowie die anteilige Fremdfinanzierung der zum Jahresende 2006 erworbenen Objekte in Krefeld und Minden stieg der Liquiditätsbestand um 4.174,2 T€ auf 8.353,6 T€.

Aufgrund des o. g. Hauptversammlungsbeschlusses wurde im 3. Quartal 2007 eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durchgeführt: Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals von 19,43 Mio. € auf 22,77 Mio. € sowie die Anpassung der gesetzlichen Rücklage erfolgte durch Umwandlung eines entsprechenden Teilbetrages der anderen Gewinnrücklagen. Dagegen wurden aus dem Bilanzgewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres 6.831,0 T€

als Dividenden ausgeschüttet und 1.111,9 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Aufgrund der erheblichen Wertpapierverkäufe und der damit realisierten Kursgewinne hat sich die Neubewertungsrücklage im Vergleich zum Jahresbeginn um 26.050,4 T€ auf 153,9 T€ reduziert.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente sind seit Jahresbeginn saldiert um 6.015,2 T€ gestiegen, und zwar i. W. aufgrund der Auszahlung der für die Neuinvestitionen Krefeld und Minden aufgenommenen Darlehen von insg. 6.392,0 T€.

Der Rückgang der latenten Steuerverbindlichkeiten von rd. 14,5 Mio. € erklärt sich einerseits durch die Neubewertung vor dem Hintergrund der Unternehmenssteuerreform 2008 und der hierin geplanten Steuersatzsenkungen sowie andererseits durch die Umgliederung der den Aktienspezialfonds betreffenden passiven Steuerlatenzen in die Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten.

Nicht fortzuführende Aktivitäten

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten sind gemäß IFRS 5 in der Bilanz zum 30.09.2007 separat auszuweisen. Die Bilanz zum Stichtag 31.12.2006 ist jedoch nicht entsprechend umzugliedern.

Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten:

	30.09.07 (in T€)
Wertpapiere	48.954,8
Latente Steueransprüche	407,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	462,8
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	10.674,3
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	60.498,9

Die Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten in Höhe von 5.052,2 T€ bestehen ausschließlich aus latenten Steuerverbindlichkeiten.

Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit IAS 7 erstellt und gliedert sich in die Cashflows aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der

Finanzierungstätigkeit. Die Ermittlung der Zahlungsströme aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Die vorliegende Cashflow-Rechnung umfasst auch die Mittelzu- und -abflüsse des in der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz als „nicht fortzuführende Aktivitäten“ ausgewiesenen Wertpapierfonds Südinvest 107. Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung enthaltenen Zahlungsströme aus dem Fonds gliedern sich wie folgt:

	1.1.-30.9. 2007 (in T€)	1.1.-30.9. 2006 (in T€)
Cashflow aus operativer Tätigkeit	810,6	1.191,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	7.389,8	-279,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0,0	-133,1
Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	8.200,4	778,7

Ausblick

Insbesondere aufgrund der Realisierung der Kursgewinne im Aktienspezialfonds wird die HAMBORNER AG für 2007 ein Rekordergebnis ausweisen. Die Umsatzerlöse werden voraussichtlich nur leicht über Vorjahr liegen. Die bereits getätigten Investitionen werden erst in den Folgejahren zu einem deutlichen Anstieg der Mieterträge führen. Die Leerstandsquote dürfte für das Gesamtjahr 2007 unter 2% liegen und somit ein erfreulich niedriges Niveau ausweisen.

Duisburg-Hamborn, im Oktober 2007

HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

Der Vorstand

Stauber

Dr. Mrotzek

HAMBORNER-Finanzkalender 2008

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 Geschäftsjahr 2007
14. August 2008	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2008
14. November 2008	Zwischenbericht 3. Quartal 2008

HAMBORNER

AKTIENGESELLSCHAFT

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

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