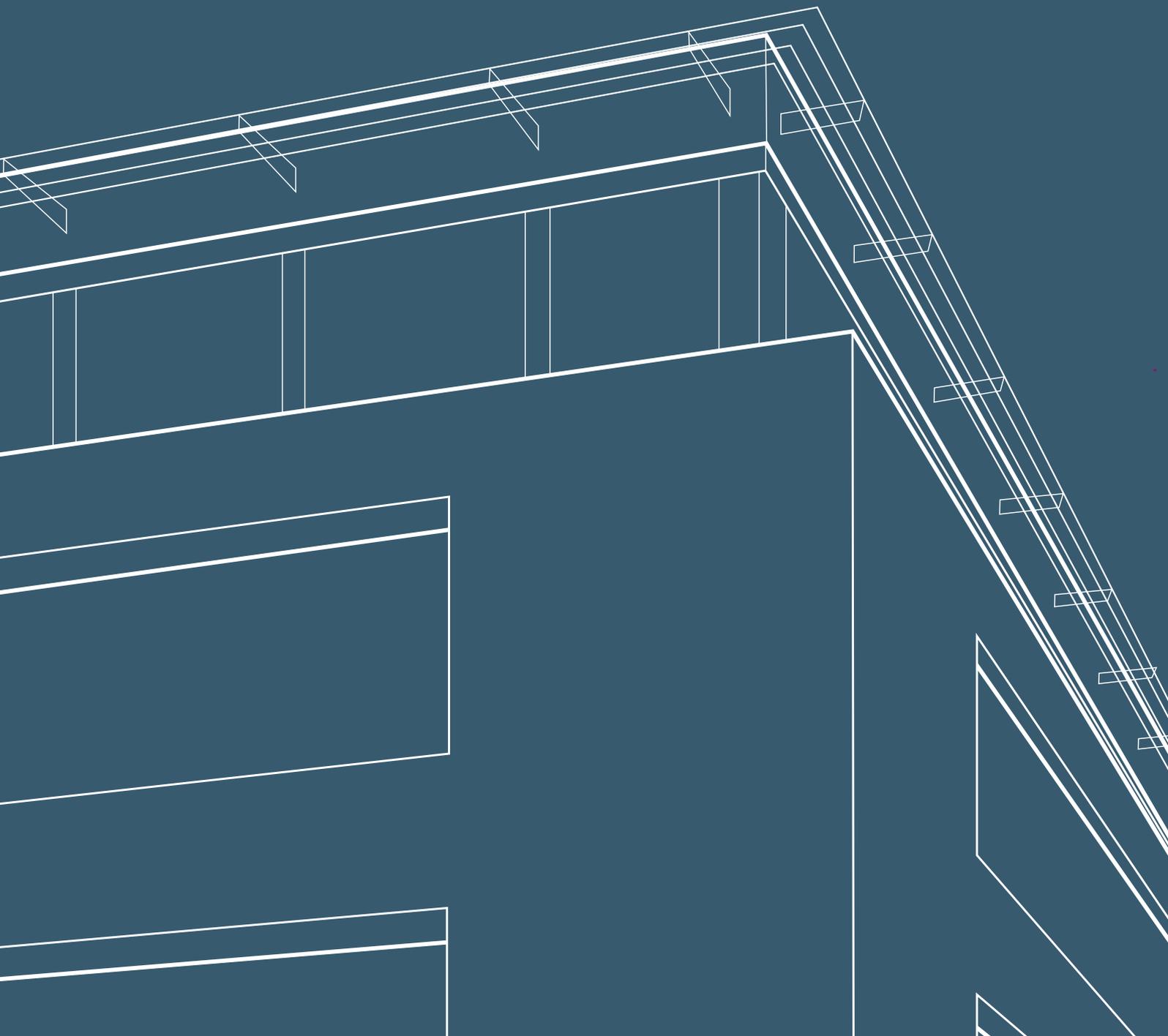


ZWISCHENBERICHT

FÜR DAS DRITTE QUARTAL 2010



Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

in T€		
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	30.09.2010	30.09.2009
Erlöse aus Mieten und Pachten	18.293	16.740
Nettomieteinnahmen	16.727	15.463
Betriebsergebnis	9.155	8.236
Finanzergebnis	-4.470	-3.644
EBITDA	14.487	13.440
EBDA	7.239	9.276
EBIT	9.708	8.583
Funds from Operations (FFO)	9.465	7.951
Periodenergebnis	2.460	4.419
Aus der Bilanz	30.09.2010	31.12.2009
Bilanzsumme	325.621	298.589
Langfristige Vermögenswerte	313.463	260.116
Eigenkapital	143.149	155.297
Eigenkapitalquote in %	44,0	52,0
REIT Eigenkapitalquote in %	54,2	67,2
Loan to Value (LTV) in %	42,1	34,3
Zur HAMBORNER Aktie	30.09.2010	30.09.2009
Ergebnis je Aktie in €	0,11	0,19
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,42	0,35
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,25	8,49
Kurs-FFO-Verhältnis	17,4	24,3
Marktkapitalisierung	165.083	193.317
Sonstige Daten	30.09.2010	31.12.2009
Verkehrswert des Immobilienportfolios	367.080	307.940
Net Asset Value (NAV)	219.502	236.059
Net Asset Value je Aktie in €	9,64	10,37
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	24	24

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 30. SEPTEMBER 2010
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 2010/2011
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 11. November 2010 erschienen.

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Immobilienmarkt in Deutschland wird durch zahlreiche Faktoren beeinflusst. Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie den demographischen Faktoren gehören hierzu insbesondere das Vertrauen der Investoren und Verbraucher in die wirtschaftliche und die politische Entwicklung. Die konjunkturelle Situation in Deutschland hatte daher auch direkte Auswirkungen auf den Investmentmarkt. Die Wirtschaft erholt sich laut Bundesbank von dem schwersten konjunkturellen Einbruch der Nachkriegszeit und auch die Konjunkturdaten prognostizieren derzeit eine gute Entwicklung. Dies zeigt sich ebenfalls in der Aktivität des Immobilienmarktes: Nachdem das Transaktionsvolumen im Zeitraum von Herbst 2008 bis Sommer 2009 drastisch gesunken war, erholt sich der Investmentmarkt seither.

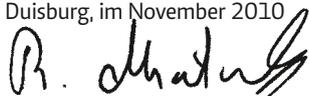
Und auch bei der HAMBORNER REIT AG stieg das „Transaktionsvolumen“ in den ersten drei Quartalen des Jahres 2010 an. Die Gesellschaft konnte rd. 62 Mio. € in attraktive Immobilien investieren, die das Portfolio sinnvoll ergänzen und die Diversifizierung gerade auch in den Süden und Südwesten Deutschlands vorantreiben. Im dritten Quartal konnten noch Verträge für Geschäftshäuser in Bad Homburg und Lemgo sowie für ein Bürogebäude in Ingolstadt unterschrieben werden. Zusammen mit attraktiven Finanzierungsbedingungen führen solche Investitionen zu ansprechenden Renditen und damit steigenden Cash-Flows, die sich die Gesellschaft bei ihrem weiteren Wachstum auch im Sinne ihrer Aktionäre sichern möchte.

Vor diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat gegen Ende des 3. Quartals beschlossen, das bestehende genehmigte Kapital voll auszunutzen und eine Kapitalerhöhung durchzuführen. Diesen Prozess konnten wir erfolgreich umsetzen. Durch intensive Vorbereitung, zahlreiche Roadshows und Gespräche mit Investoren aus unterschiedlichen Bereichen und Ländern konnten wir das Interesse an der Strategie der Gesellschaft und das Vertrauen in die Substanz und Zukunftsfähigkeit stärken. All dies hat zu einer Überzeichnung des Orderbuches geführt und bietet uns, bei weiterhin solider Leistung, eine gute Grundlage für weiteres Wachstum.

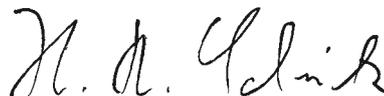
Doch nun ist es erstmal an der Zeit im operativen Geschäft voranzuschreiten und die Mittel, die wir von Ihnen erhalten haben, rentabel für Sie zu investieren – dabei sind wir auf gutem Weg.

Wir danken Ihnen nochmals ausdrücklich für Ihr Vertrauen, welches maßgeblich war für die erfolgreiche Durchführung der Kapitalerhöhung und für das wir auch weiterhin arbeiten.

Duisburg, im November 2010



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach Einschätzung der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute im Aufschwung und wird die Prognosen des Frühjahrsgutachtens deutlich übertreffen. Die Experten erwarten in ihrem Herbstgutachten für 2010 eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um 3,5 %, nachdem die Vorhersagen bisher bei 1,5 % lagen. Der Anlass für die optimistischere Einschätzung wird in der starken Export- und Konsumententwicklung gesehen. Abschwächend auf die Erholung könnten sich jedoch die US-Wirtschaft sowie die Schuldensituation einzelner EURO-Staaten auswirken. Die Wirtschaftsforscher sagen eine moderate Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank gegen Ende des kommenden Jahres voraus, sofern sich die Konjunktur im Laufe des nächsten Jahres erwartungsgemäß stabilisiert. Aus der erkennbar zunehmenden Investitionsbereitschaft der Unternehmen werden positive Impulse für den Arbeitsmarkt erwartet. Die Zahl der Arbeitslosen soll erstmals seit 1992 wieder unter drei Millionen sinken.

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 neun Monaten des Jahres 2010 erwartungsgemäß gut entwickelt.

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien erzielten wir bis Ende September 2010 Erlöse in Höhe von 18.293 T€. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres war somit eine Steigerung um 1.553 T€ oder 9,3 % zu verzeichnen, die mit 1.839 T€ (11,0 %) auf Erlöse aus Immobilienzugängen im vierten Quartal 2009 und in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 entfällt. Durch Verkäufe von Immobilien verminderten sich die Erlöse in Höhe von insgesamt 68 T€ (-0,4 %). Die Mieten aus Objekten, die sich sowohl in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 als auch in der vergleichbaren Periode des Berichtsjahres in unserem Bestand befanden, nahmen um 218 T€ (-1,5 %) ab. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 1.949 T€ und lagen damit um 122 T€ (6,7 %) über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums.

Die Leerstandsquote beträgt per Ende September 2,3 % (September 2009: 3,7 %) und ist damit um 1,4%-Punkte zurückgegangen. Die Leerstände betreffen zu einem großen Teil Mietflächen in Objekten, für die wir über Mietgarantien verfügen. Die um die Erträge aus den Mietgarantien bereinigte wirtschaftliche Leerstandsquote beträgt per Ende September 2010 lediglich 1,2 % (September 2009: 1,06 %).

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien fielen in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres Aufwendungen in Höhe von 2.706 T€ (Vorjahreszeitraum: 2.616 T€) an. Dies entspricht einer Steigerung von 3,4% und ist hauptsächlich auf den vergrößerten Objektbestand zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestandes belaufen sich per 30. September 2010 auf 809 T€ und liegen damit um 321 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (488 T€). Der Grund für den Anstieg liegt hauptsächlich in einer Umbaumaßnahme in einem Bürohaus in Münster, die im Zuge einer Neuvermietung durchgeführt wurde.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen betragen 16.727 T€ und stiegen damit um 1.264 T€ oder um 8,2 % gegenüber dem vergleichbaren Ansatz der Vorperiode (15.463 T€).

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen insgesamt 2.651 T€ und liegen damit auf dem Niveau des Vergleichszeitraums (2.643 T€). Während der Verwaltungsaufwand um 64 T€ im Wesentlichen durch Bankgebühren im Zusammenhang mit der Fremdkapitalaufnahme für Investitionen stieg, reduzierte sich der Personalaufwand um 56 T€.

Hauptsächlich infolge der Zunahme des Immobilienbestandes erhöhten sich die Abschreibungen und betragen in der Berichtsperiode 5.947 T€ nach 4.857 T€ im Vorjahreszeitraum. Der Ansatz für die Berichtsperiode enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 294 T€, die sich aus der durchgeführten gutachterlichen Zwischenbewertung unserer Bestandsimmobilien zum 31. August 2010 ergaben.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betragen zum 30. September 2010 1.494 T€ nach 827 T€ zum 30. September 2009. Die Zunahme ergibt sich im Wesentlichen als Saldo aus einer Wertaufholungszuschreibung im Zusammenhang mit der gutachterlichen Zwischenbewertung der Bestandsimmobilien zum 31. August 2010 in Höhe von 1.169 T€ und dem Wegfall der in der Vorjahresvergleichsperiode in diesem Posten mit 677 T€ enthaltenen Erträge aus dem Verkauf von Beteiligungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 468 T€ und nahmen um 86 T€ oder 15,5 % ab. Der Rückgang ergibt sich als Saldo aus einer Verminderung der Rechts- und Beratungskosten um 167 T€, einer Erhöhung der Beiträge um 21 T€ und der übrigen Sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 60 T€.

Zum 30. September 2010 erzielten wir ein Betriebsergebnis in Höhe von 9.155 T€ nach 8.236 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einer Steigerung um 919 T€ bzw. 11,2 %.

Aus der Veräußerung von Grundbesitz resultiert ein Ergebnisbeitrag von 553 T€, nachdem in der Vorjahresvergleichsperiode 333 T€ erzielt wurden (+66 %). Die Verkäufe betrafen drei unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von rd. 217.500 qm sowie ein Geschäfts- und Wohnhaus in Hamm.

Nach der Umwandlung der Gesellschaft in einen Real Estate Investment Trust (REIT) und der in diesem Zusammenhang erfolgten Veräußerung sämtlicher Beteiligungen weist die Gesellschaft in 2010 keine Beteiligungserträge mehr aus.

Das Finanzergebnis nahm um 826 T€ ab und beträgt im Berichtszeitraum -4.470 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 (-4.557 T€ zum 30. September 2010 nach -4.065 T€ in der Vorjahresvergleichsperiode) zurückzuführen. Auf der Anlageseite gingen die Zinserträge um 334 T€ zurück und betragen im Berichtszeitraum 87 T€. Ursächlich hierfür ist zum einen das für Geldanlagen unverändert niedrige allgemeine Zinsniveau und zum anderen der gegenüber der Vergleichsperiode durch Mittelabfluss für Investitionen und Steuerzahlungen deutlich reduzierte Geldmittelbestand.

Die im Berichtszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen die durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelöste Schlussbesteuerung. Mit Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft zukünftig von der Gewerbesteuer und der Körperschaftsteuer befreit, hatte aber im Übergangszeitpunkt die vorhandenen stillen Reserven aufzudecken und der Schlussbesteuerung zu unterwerfen. Gegen die hierfür bereits 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 30. September 2010 ergibt sich somit ein Periodenüberschuss von 2.460 T€ nach 4.419 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das Ergebnis pro Aktie beträgt in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 rd. 0,11 € nach rd. 0,19 € in den ersten neun Monaten des Vorjahres.

Der FFO je Aktie (ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen) beträgt zum 30. September 2010 rd. 0,42 € (Vergleichsperiode: rd. 0,35 €).

Zum 30. September 2010 beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote rd. 44 % nach rd. 52 % zum 31. Dezember 2009.

Bis zum 30. September 2010 gingen insgesamt fünf Immobilien in Erlangen, Hilden, Kamp-Lintfort, Stuttgart und Ingolstadt in unser Eigentum über. Für das mit Kaufvertrag vom 9. August 2010 erworbene Bürohaus in Ingolstadt mit einer Mietfläche von 5.600 qm fand der Besitzübergang am 30. September 2010 statt. Die Immobilie ist langfristig an einen namhaften Softwarehersteller vermietet.

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 im Jahr 2012 – in unseren Besitz übergehen. Für zwei weitere Immobilien in Bad Homburg und in Lemgo wurden Kaufverträge im Juli bzw. August 2010 unterzeichnet. Der Kaufpreis für beide Immobilien beträgt zusammen 20,5 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich für das Geschäftshaus in Lemgo Mitte November und für die Immobilie in Bad Homburg zum Jahresende oder im 1. Quartal 2011 erfolgen.

Die gesamten Anschaffungs- und Erwerbsnebenkosten für die bis zum 30. September 2010 in unseren Besitz übergegangenen Immobilien einschließlich der Anzahlungen auf die beurkundeten Erwerbe belaufen sich zum 30. September 2010 auf insgesamt 61,8 Mio. €.

Mit notariellem Vertrag vom 17. August 2010 haben wir aus unserem unbebauten Altbesitz eine größere Grundstücksfläche von rd. 1,9 Mio. qm veräußert. Der Verkaufspreis beträgt 2,1 Mio. €. Die Grundstücke werden vorwiegend forstwirtschaftlich genutzt.

Hauptsächlich durch den Mittelabfluss für die Immobilieninvestitionen, den Liquiditätsabfluss für die Exit-Tax sowie die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2009 gingen die Geldmittelbestände zum 30. September 2010 um 27,4 Mio. € gegenüber dem letzten Abschlussstichtag zurück und betragen 10,5 Mio. €.

Auf der Passivseite erhöhten sich die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente gegenüber dem 31. Dezember 2009 um 53,9 Mio. € und betragen zum 30. September 2010 insgesamt 167,5 Mio. €.

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. Zum 31. August 2010 hat die Gesellschaft eine gutachterliche Zwischenbewertung ihrer Bestandsimmobilien in Auftrag gegeben. Die daraus resultierenden Bewertungsänderungen wurden im vorliegenden Periodenergebnis zum 30. September 2010 bereits berücksichtigt. Darüber hinaus haben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2009 ergeben. Die im Lagebericht 2009 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 2009 veröffentlichten Prognosen abzuweichen. Für das Gesamtjahr 2010 erwartet der Vorstand gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 einen weiteren Anstieg der Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudewirtschaftung bei einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote. Für das vierte Quartal 2010 rechnen wir mit einer insgesamt stabilen operativen Geschäftsentwicklung. Die sich bereits im dritten Quartal 2010 abzeichnende Tendenz bei der Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung wird sich auch im vierten Quartal 2010 fortsetzen und planmäßig zu höheren Aufwendungen führen als in den ersten beiden Quartalen des Jahres.

Nachtragsbericht

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrates am 23. September 2010 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital um 11.350.000 € durch Ausgabe von 11.350.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien ohne Nennbetrag gegen Bareinlage zu erhöhen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2010 dividendenberechtigt. Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister ist am 11. Oktober 2010 erfolgt. Nach der Eintragung beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 34.120.000 €. Der Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung soll der Stärkung der Eigenkapitalbasis und der finanziellen Leistungsfähigkeit der HAMBORNER REIT AG dienen und wird von der Gesellschaft für das Wachstum durch den Erwerb weiterer Immobilien im Rahmen der Investitionsstrategie eingesetzt. Der Beschluss über den Angebotspreis, den Bezugspreis, das Bezugsverhältnis und die genaue Anzahl der auszugebenden neuen Aktien wurde vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 7. Oktober 2010 gefasst.

Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 2,1 Mio. € für die mit Kaufvertrag vom 17. August 2010 veräußerten forstwirtschaftlichen Grundstücke ist uns am 4. Oktober 2010 zugeflossen. Mit gleichem Datum ging der Besitz auf den Erwerber über.

Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2010

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 30.09.2010	01.01. – 30.09.2009	01.07.-30.09.2010	01.07.-30.09.2009
Erlöse aus Mieten und Pachten	18.293	16.740	6.452	5.669
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.949	1.827	603	677
Laufende Betriebsaufwendungen	-2.706	-2.616	-887	-941
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-809	-488	-357	-218
Nettomieteinnahmen	16.727	15.463	5.811	5.187
Verwaltungsaufwand	-681	-617	-253	-204
Personalaufwand	-1.970	-2.026	-657	-658
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-5.947	-4.857	-2.340	-1.662
Sonstige betriebliche Erträge	1.494	827	1.187	31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-468	-554	-132	-167
	-7.572	-7.227	-2.195	-2.660
Betriebsergebnis	9.155	8.236	3.616	2.527
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	553	333	489	83
Ergebnis aus Beteiligungen	0	14	0	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	9.708	8.583	4.105	2.610
Zinserträge	87	421	11	67
Zinsaufwendungen	-4.557	-4.065	-1.704	-1.395
Finanzergebnis	-4.470	-3.644	-1.693	-1.328
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.238	4.939	2.412	1.282
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.778	-520	3	-179
Periodenergebnis	2.460	4.419	2.415	1.103
Ergebnis je Aktie (in €)	0,11	0,19	0,11	0,05

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 30.09.2010	01.01. – 30.09.2009	01.07. – 30.09.2010	01.07. – 30.09.2009
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	2.460	4.419	2.415	1.103
Bereinigung der Neubewertungsrücklage durch Beteiligungsverkauf	0	-129	0	0
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-4.043	-2.321	-741	-971
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1.240	0	0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge / Aufwendungen (-)	-5.283	-2.450	-741	-971
Gesamtergebnis der Periode	-2.823	1.969	1.674	132

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 wurden die in der Vergangenheit hierauf gebildeten latenten Steuern wegen Erlangung der Steuerfreiheit aufgelöst und ebenfalls erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst.

Bilanz Aktiva

in T€	30.09.2010	31.12.2009
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	41	6
Sachanlagen	142	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	312.893	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	30	38
Sonstige Vermögenswerte	357	365
Latente Steueransprüche	0	2.170
	313.463	260.116
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.090	487
Forderungen aus Ertragsteuern	46	44
Bankguthaben und Kassenbestände	10.548	37.942
	11.684	38.473
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	474	0
	12.158	38.473
Summe Vermögenswerte	325.621	298.589

Bilanz Passiva

in T€	30.09.2010	31.12.2009
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770
Kapitalrücklage	-900	0
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575
Neubewertungsrücklage	-11.877	-6.594
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	23.844	27.196
Periodenüberschuss	2.460	5.073
	26.304	32.269
	143.149	155.297
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	152.504	109.052
Latente Steuerverbindlichkeiten	0	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.816	4.075
Rückstellungen für Pensionen	5.516	5.603
Sonstige Rückstellungen	720	702
	162.556	134.140
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	15.036	4.620
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	21	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.076	1.877
Sonstige Rückstellungen	1.783	2.253
	19.916	9.152
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	325.621	298.589

Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 30.09.2010	01.01. – 30.09.2009
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.239	4.939
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	4.779	4.834
Finanzergebnis und Ergebnis aus Beteiligungen	4.470	3.630
Veränderung der Rückstellungen	-538	-849
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	-541	-347
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	0	-678
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	8	-71
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-469	-549
Veränderung der Verbindlichkeiten	-562	-807
Erhaltene Dividende	0	14
Zinseinzahlungen	107	611
Steuerzahlungen	-16.936	-847
	-4.443	9.880
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-60.993	-39.118
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	1.616	358
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	8	691
	-59.369	-38.069
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-8.425	-7.969
Nettomittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	52.605	23.800
Nettomittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.797	-2.550
Zinsauszahlungen	-4.691	-3.916
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	-274	0
	36.418	9.365
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-27.394	-18.824
Finanzmittelfonds am 1. Januar	37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942	54.012
Finanzmittelfonds am 30. September	10.548	35.188
Bankguthaben und Kassenbestände	10.548	35.188

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn		Eigenkapi- tal gesamt
			gesetz- liche Rücklage	andere Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Vortrag	Über- schuss	
Stand 1. Januar 2009	22.770	0	2.277	104.575	-4.737	17.824	17.341	160.050
Vortrag auf neue Rechnung						17.341	-17.341	0
Gewinnausschüttung für 2008						-7.969		-7.969
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-2.450			-2.450
Periodenergebnis 01.01. – 30.09.2009							4.419	4.419
Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.09.2009					-2.450		4.419	1.969
Stand 30. September 2009	22.770	0	2.277	104.575	-7.187	27.196	4.419	154.050
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					593			593
Periodenergebnis 01.10. – 31.12.2009							654	654
Periodengesamtergebnis 01.10. – 31.12.2009					593		654	1.247
Stand 31. Dezember 2009	22.770	0	2.277	104.575	-6.594	27.196	5.073	155.297
Vortrag auf neue Rechnung						5.073	-5.073	0
Gewinnausschüttung für 2009						-8.425		-8.425
Kosten der Kapitalerhöhung		-900						-900
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-5.283			-5.283
Periodenergebnis 01.01. - 30.09.2010							2.460	2.460
Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.09.2010					-5.283		2.460	-2.823
Stand 30. September 2010	22.770	-900	2.277	104.575	-11.877	23.844	2.460	143.149

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 dritte Quartal 2010 und den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2010 wird am 11. November 2010 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 30. September 2010 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Er wurde insbesondere in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard 34 zur Zwischenberichterstattung sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs-Standards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen der §§ 37w und 37x des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem Einzelabschluss verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2010 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2009. In Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der European Public Real Estate Association (EPRA) wurde die Gewinn- und Verlustrechnung bereits im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2009 zur besseren Darstellung der Ertragslage umgestellt. Im vorliegenden Zwischenbericht wurden daher die Zahlen des Vergleichszeitraums dem aktuellen Gliederungsschema angepasst.

Zum 31. August 2010 haben wir anlässlich der Kapitalerhöhung unser Immobilienportfolio von einem unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte nach der Discounted-Cashflow (DCF)-Methode. Diese Werte wurden von uns nochmals zum 30. September 2010 einer kritischen Prüfung unterzogen. Hierbei haben sich jedoch keine Umstände ergeben, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten.

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.

Aufgrund der von der Hauptversammlung am 5. Juni 2008 und 9. Juni 2009 erteilten Ermächtigung sowie Beschluss des Vorstands und Zustimmung des Aufsichtsrats am 23. September 2010 erhöhte die HAMBORNER REIT AG ihr Grundkapital durch Ausgabe von 11.350.000 neuer Aktien gegen Bareinlage. Hierdurch steigt das gezeichnete Kapital von 22.770.000,00 auf 34.120.000,00 €. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2010 voll gewinnanteilsberechtigend. Die Kapitalerhöhung wurde am 11. Oktober 2010 in das Handelsregister eingetragen.

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

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Der Berichtspflicht unterliegende Vorgänge hat es in der Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2010 nicht gegeben.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 30. September 2010

Im Folgenden werden ausgewählte wesentliche Änderungen der Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. September 2010 gegenüber der Gewinn- und Verlustrechnung in dem gleichen Zeitraum des Vorjahres (im folgenden Vorjahr genannt) erläutert.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betragen 1.494 T€ nach 827 T€ zum 30. September 2009. Der Unterschied resultiert hauptsächlich aus den im Berichtszeitraum vorgenommenen Zuschreibungen auf das Immobilienvermögen in Höhe von 1.168 T€. Dagegen sind die Erlöse aus Beteiligungsverkäufen, die in der Vorjahresperiode das Ergebnis in Höhe von 677 T€ positiv beeinflusst haben, weggefallen.

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir in dem Berichtszeitraum ein Ergebnis von 553 T€ (Vorjahr: 333 T€). Zu diesem Ergebnis trug im Wesentlichen der Verkauf eines unbebauten Grundstücks im 3. Quartal 2010 mit einem Buchgewinn von 485 T€ bei.

Erläuterungen zur Bilanz zum 30. September 2010

Im Folgenden werden ausgewählte wesentliche Änderungen der Bilanzposten per 30. September 2010 gegenüber der Bilanz zum Stichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2009) erläutert.

Die Veränderung der Position "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" in Höhe von 55,5 Mio. € ergab sich als Saldo aus Zugängen von 61,8 Mio. €, der Umgliederung in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in Höhe von 1,5 Mio. €, Zuschreibungen in Höhe von 1,1 Mio. € sowie Abgängen und Abschreibungen des Berichtszeitraumes in Höhe von 5,9 Mio. €.

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

Im Bereich der Kurzfristigen Vermögenswerte nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Vermögenswerte um 603 T€ zu und betrugen 1.090 T€. Die Veränderung ergab sich hauptsächlich aus der Abgrenzung vorschüssig geleisteter Zahlungen für Kredit- und Erbbauzinsen, Grundbesitzabgaben sowie Versicherungsprämien.

Die am 30. September 2010 ausgewiesenen "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" in Höhe von 474 T€ betrafen land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im 4. Quartal 2010 auf einen Erwerber übergegangen sind. Der Verkaufspreis betrug rd. 2,1 Mio. €.

Infolge der Neubewertung der Zinsderivate sowie der Auflösung latenter Steuern veränderte sich die Neubewertungsrücklage gegenüber dem 31. Dezember 2009 um -5.283 T€ und beträgt -11.877 T€.

Zum 30. September 2010 weisen wir eine Kapitalrücklage von -900 T€ für die Kosten der Kapitalerhöhung aus. Diese Kosten werden mit den Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhung verrechnet. Die Emissionserlöse flossen der Gesellschaft im Oktober 2010 zu.

Aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres wurde auf Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juni 2010 eine Dividende von 8.425 T€ ausgeschüttet. Unter Berücksichtigung eines Periodenüberschusses für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2010 in Höhe von 2.460 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 26.304 T€.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stiegen um 53,9 Mio. €. Die Zunahme ergab sich hauptsächlich aus der Auszahlung von langfristigen Immobilienfinanzierungen in Höhe von 42,5 Mio. € und einer Zwischenfinanzierung von 10,1 Mio. € für die aktuellen Immobilienzugänge sowie mit 4,0 Mio. € aus der Neubewertung der Zinsderivate zum 30. September 2010. Dagegen wurden im Berichtszeitraum Tilgungsleistungen in Höhe von 2,8 Mio. € erbracht.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Verbindlichkeiten stiegen um 940 T€ auf 6.892 T€. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus Kaufpreiseinbehalten im Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Höhe von 996 T€ sowie aus Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten von 389 T€ für noch nicht vollzogene Grundstückserwerbe. Mindernd wirkten sich dagegen Zahlungen für fällige Grunderwerbsteuer-Verbindlichkeiten in Höhe von 531 T€ aus.

Die Begleichung von Steuerverbindlichkeiten zurückliegender Veranlagungszeiträume führte zum 30. September 2010 zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern um 381 T€ auf 21 T€.

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.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit wies hauptsächlich aufgrund der Zahlungen für die Exit-Tax im Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2010 einen negativen Betrag aus.

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 noch nicht fälligen Zahlungen für Grunderwerbsteuer und aus Kaufpreiseinbehalten resultieren.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 36,4 Mio. € ergab sich im Wesentlichen aus der Darlehensaufnahme für die im Berichtszeitraum erworbenen Objekte unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und planmäßigen Tilgungsleistungen. Zudem wurden im Berichtszeitraum rd. 8,4 Mio. € an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

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, 11. November 2010

Der Vorstand



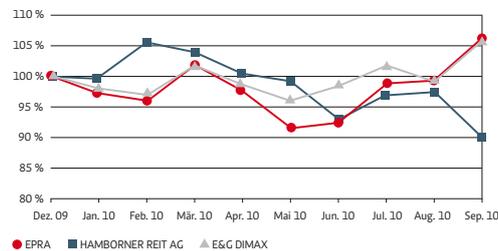
Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

Ergänzende Informationen

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Das Börsenjahr 2010 hat dem Aktienanleger bislang ein durchwachsendes Umfeld geboten: Die meisten Aktienindices notierten Ende des dritten Quartals im Vergleich zu ihren Jahresanfangsständen auf ähnlichem Niveau, waren jedoch zwischenzeitlich heftigen Schwankungen ausgesetzt

Die HAMBORNER Aktie behauptete sich im ersten Quartal 2010 gut, musste sich im zweiten Quartal jedoch ebenfalls dem Druck auf den Aktienmärkten – auch beeinflusst durch aufkommende Unsicherheiten in der Eurozone – beugen und schloss zum 30. Juni 2010 bei 7,50 €. Nachdem sich der Wert Anfang des dritten Quartals erholte, musste er jedoch Ende September wieder Abschlüsse hinnehmen. Die Aktie schloss zum 30. September 2010 bei einem Kurs von 7,25 € (-3,3 % zum 30. Juni 2010). Die Marktkapitalisierung lag zu diesem Stichtag bei 165,1 Mio. €.

Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte „E&G DIMAX“ stieg in diesem Zeitraum im Vergleich um rd. 7,5 %, der EPRA Index um rd. 14,5 %, der DAX um rd. 4 %.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	22.770.000 Stück
Grundkapital	22.770.000€
Transparenzstandard	Prime Standard
Designated Sponsor	DZ-Bank und West LB
Free Float	35,69 %
Marktkapitalisierung	165,1 Mio. €

Wie im Bericht zum 1. Halbjahr 2010 angekündigt, haben wir unsere Investor Relations Tätigkeit, auch im Vorfeld der Kapitalerhöhung, deutlich intensiviert. Es wurden Roadshows nach Düsseldorf, Köln, München, Amsterdam, Basel, Brüssel, London, Paris, Wien und Zürich durchgeführt, in deren Rahmen wir eine Vielzahl verschiedener Investoren besuchten. Die Rückmeldungen aus den Gesprächen waren überwiegend sehr positiv, wie auch die große Nachfrage im Rahmen unserer Kapitalmaßnahme zeigt. Die Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft weiteres profitables Wachstum und führt zudem zu einer höheren Liquidität in der Aktie. Dies ist wiederum Voraussetzung für die Aufnahme des Wertes in weitere Indices wie S-DAX oder den auch international von Investoren beobachteten EPRA-Index. An diesem Ziel werden wir weiter arbeiten.

Im Oktober waren wir zu Gast bei der Initiative Immobilien Aktie in Frankfurt, im November werden wir dort auch auf dem Eigenkapitalforum vertreten sein.

Alle Informationen zur HAMBORNER REIT AG stehen Ihnen wie immer aktuell unter www.hamborner.de zur Verfügung.

Finanzkalender 2010/2011

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

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zu unserer eigenen voraussichtlichen Gesamtentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des 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:

November 2010

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

info@hamborner.de
www.hamborner.de