

# HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

Zwischenbericht 3. Quartal 2008  
1.1.2008 – 30.9.2008

# Inhalt

<b>Verkürzter Zwischenabschluss des Hamborner-Konzern zum 30. September 2009</b> .....	3
Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	3
Konzern-Bilanz .....	4
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	6
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	7
Anhang zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss .....	8
<b>Ausblick</b> .....	12
<b>HAMBORNER-Finanzkalender</b> .....	12

## Verkürzter Zwischenabschluss des Hamborner-Konzern zum 30. September 2009

### Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01. - 30.09. 2008 (in T€)	01.01. - 30.09. 2007 (in T€)	Q3 2008 (in T€)	Q3 2007 (in T€)
Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	15.856,2	10.167,9	5.426,0	3.408,3
Sonstige betriebliche Erträge	2.315,4	6.024,2	80,9	418,3
<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b>18.171,6</b>	<b>16.192,1</b>	<b>5.506,9</b>	<b>3.826,6</b>
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	-2.902,3	-2.302,7	-1.112,0	-725,9
Personalaufwand	-2.302,8	-1.822,6	-947,6	-630,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-3.718,0	-1.928,2	-1.251,6	-680,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.303,6	-1.559,7	-427,9	-580,3
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-10.226,7</b>	<b>-7.613,2</b>	<b>-3.739,1</b>	<b>-2.617,8</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.944,9</b>	<b>8.578,9</b>	<b>1.767,8</b>	<b>1.208,8</b>
Beteiligungsergebnis	643,4	449,2	0,0	0,0
Finanzergebnis	-2.202,2	589,2	-761,0	-92,0
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.386,1</b>	<b>9.617,3</b>	<b>1.006,8</b>	<b>1.116,8</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.867,5	6.935,7	-373,4	9.192,4
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten</b>	<b>4.518,6</b>	<b>16.553,0</b>	<b>633,4</b>	<b>10.309,2</b>
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten (nach Steuern)	374,1	34.259,9	0,0	12.204,3
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>4.892,7</b>	<b>50.812,9</b>	<b>633,4</b>	<b>22.513,5</b>
<b>Ergebnis je Aktie (in €)*</b>	<b>0,21</b>	<b>2,23</b>	<b>0,03</b>	<b>0,99</b>
davon aus fortzuführenden Aktivitäten (in €)	0,19	0,73	0,03	0,45
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten (in €)	0,02	1,50	0,00	0,54
<b>Aus fortzuführenden Aktivitäten</b>				
<b>EBITDA (earnings before interests, taxes, depreciation and amortization)</b>	<b>11.915,0</b>	<b>11.609,8</b>	<b>3.019,4</b>	<b>1.889,5</b>
<b>EBIT (earnings before interests and taxes)</b>	<b>8.588,4</b>	<b>9.681,6</b>	<b>1.767,8</b>	<b>1.208,8</b>

\* Vergleichszahlen des Vorjahreszeitraumes angepasst

## Konzern-Bilanz

### Aktiva

	30.09.2008 (in T€)	31.12.2007 (in T€)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	14,4	21,5
Sachanlagen	182,3	174,3
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	201.455,1	201.702,3
Finanzielle Vermögenswerte		
Beteiligungen	577,8	577,8
Sonstige Ausleihungen	42,2	54,3
	620,0	632,1
Sonstige Vermögenswerte	356,8	364,7
Latente Steueransprüche	238,6	156,2
	<b>202.867,2</b>	<b>203.051,1</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	553,8	966,9
Forderungen aus Ertragsteuern	0,0	454,1
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	45.355,0	6.442,3
	45.908,8	7.863,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche		
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	22.085,2	19.812,5
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0,0	59.470,1
	22.085,2	79.282,6
	<b>67.994,0</b>	<b>87.145,9</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>270.861,2</b>	<b>290.197,0</b>

## Passiva

	30.09.2008 (in T€)	31.12.2007 (in T€)
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	22.770,0	22.770,0
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	2.277,0	2.277,0
Andere Gewinnrücklagen	76.447,4	76.447,4
Neubewertungsrücklage	-405,7	90,2
	78.318,7	78.814,6
<b>Konzern-Bilanzgewinn</b>		
Konzerngewinnvortrag	45.952,4	1.554,2
Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	0,0	141,8
Konzernüberschuss	4.892,7	52.225,9
	50.845,1	53.921,9
	<b>151.933,8</b>	<b>155.506,5</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	76.710,6	48.033,8
Latente Steuerverbindlichkeiten	14.169,9	14.218,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.766,1	3.859,7
Rückstellungen für Pensionen	5.816,0	5.923,1
Sonstige langfristige Rückstellungen	565,4	555,2
	<b>101.028,0</b>	<b>72.590,6</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	3.680,5	36.397,3
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.915,7	102,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	10.215,8	18.136,9
Sonstige Rückstellungen	2.087,4	2.318,0
	17.899,4	56.954,6
<b>Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten</b>		
	0,0	5.145,3
	<b>17.899,4</b>	<b>62.099,9</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>270.861,2</b>	<b>290.197,0</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

	01.01. - 30.09. 2008 (in T€)	01.01. - 30.09. 2007 (in T€)
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis im Konzern vor Steuern (EBT)*	6.820,6	43.543,8
Abschreibungen	3.718,0	1.928,2
Zins- und Beteiligungsergebnis	1.356,4	-1.927,6
Veränderung der Rückstellungen	-327,6	-1.111,8
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-1.558,2	-5.705,5
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	-253,5	-33.104,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-1.143,6	-4,1
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzung	1.664,7	-1.104,3
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	-400,8	2.719,6
Erhaltene Dividende und Gewinnausschüttungen	643,4	1.762,6
Zinseinzahlungen	1.327,7	627,3
Steuerzahlungen	-4.072,9	-1.619,3
	<b>7.774,2</b>	<b>6.004,2</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	-24.256,7	-16.455,3
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties, und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	4.677,9	17.764,1
Einzahlungen aus dem Verkauf des Objektes Osnabrück, Große Str 61	8.810,0	0,0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	0,0	-48.948,2
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107	-13,1	0,0
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	50.796,6	57.754,8
	<b>40.014,7</b>	<b>10.115,4</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlungen	-7.969,5	-6.831,0
Nettomittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten	31.000,0	6.418,0
Nettomittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten	-35.737,9	-380,6
Zinsauszahlungen	-2.757,6	-477,5
	<b>-15.465,0</b>	<b>-1.271,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>32.323,9</b>	<b>14.848,5</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>13.031,1</b>	<b>4.179,4</b>
Bankguthaben und Kassenbestände**	13.031,1	4.179,4
<b>Finanzmittelfonds am 30. September</b>	<b>45.355,0</b>	<b>19.027,9</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	45.355,0	19.027,9

\* Ausgangsgröße im Vergleichszeitraum von EBIT auf EBT umgestellt

\*\* Einschließlich der zum 31. Dezember 2007 in den "Vermögenswerten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten" enthaltenen liquiden Mitteln

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gewinnrücklagen				Konzern-Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt (in T€)
	gezeichnetes Kapital (in T€)	gesetzliche Rücklage (in T€)	andere Gewinn- rücklagen (in T€)	Neu- bewertungs- rücklage (in T€)	Vortrag (in T€)	Überschuss (in T€)	Gewinn- verwen- dung (in T€)	
<b>Stand 1. Januar 2007</b>	19.430,4	1.943,0	79.150,8	26.204,3	-1.780,1	11.277,2	0,0	136.225,6
Vortrag auf neue Rechnung					11.277,2	-11.277,2		0,0
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	3.339,6	334,0	-3.673,6					0,0
Dividendenausschüttung für 2006					-6.831,0			-6.831,0
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			1.111,9		-1.111,9			0,0
Kursanpassung der Wertpapiere des FAV				-26.050,4				-26.050,4
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen				-26.050,4				-26.050,4
Konzernüberschuss 01.01. - 30.09.2007						50.812,9		50.812,9
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 30.09.2007	0,0	0,0	0,0	-26.050,4	0,0	50.812,9	0,0	24.762,5
<b>Stand 30. September 2007</b>	22.770,0	2.277,0	76.589,1	153,9	1.554,2	50.812,9	0,0	154.157,1
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-141,8				141,8	0,0
Kursanpassung der Wertpapiere des FAV				62,6				62,6
Neubewertung des Eurohyp-Swaps				-126,3				-126,3
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen				-63,7				-63,7
Konzernüberschuss 01.10. - 31.12.2007						1.413,0		1.413,0
Konzerngesamtergebnis 01.10. - 31.12.2007	0,0	0,0	0,0	-63,7	0,0	1.413,0	0,0	1.349,3
<b>Stand 31. Dezember 2007</b>	22.770,0	2.277,0	76.447,4	90,2	1.554,2	52.225,9	141,8	155.506,5
Vortrag auf neue Rechnung					52.225,9	-52.225,9		0,0
Gewinnausschüttung für 2007					-7.827,7		-141,8	-7.969,5
Neubewertung von Swaps				-495,9				-495,9
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen				-495,9				-495,9
Konzernüberschuss 01.01. - 30.09.2008						4.892,7		4.892,7
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 30.09.2008	0,0	0,0	0,0	-495,9	0,0	4.892,7	0,0	4.396,8
<b>Stand 30. September 2008</b>	22.770,0	2.277,0	76.447,4	-405,7	45.952,4	4.892,7	0,0	151.933,8

## Anhang zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

### Informationen zur HAMBORNER AG

Die HAMBORNER Aktiengesellschaft ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Konzern-Zwischenbericht der HAMBORNER AG und ihrer Tochtergesellschaften („HAMBORNER-Konzern“) für das dritte Quartal und den Zeitraum 1.1. bis 30.09.2008 wurde am 14. November 2008 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 Zwischenabschluss des HAMBORNER Konzerns zum 30. September 2008 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 2007 erforderlich sind.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2008 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007. Durch Auflösung des Wertpapier-Spezialfonds SÜDINVEST 107 hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem letzten Konzernabschluss geändert und besteht zum 30. September 2008 nur noch aus der HAMBORNER AG und der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH. 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 Geschäftsberichts 2007 veröffentlicht.

Der IFRS-Standard 5 verlangt den separaten Ausweis der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche. In der Konzernbilanz zum 30. September 2008 haben wir in den „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ insgesamt 16 Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf vorgesehen sind und für deren Verkauf die erforderlichen Gremienbeschlüsse vorliegen.

Seit dem letzten Bilanzstichtag haben sich insgesamt keine wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände bei der Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien ergeben. Die zum 31. Dezember 2007 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte werden zu den jeweiligen Quartalsstichtagen stichprobenartig überprüft. Bis zum 30. September ergaben sich Wertaufholungen von in den Vorjahren abgeschriebenen Objekten i.H.v. 0,4 Mio. €.

Aufgrund der strategischen Entscheidung das Wertpapierinvestment nicht fortzuführen, weisen wir den Wertpapier-Spezialfonds SÜDINVEST 107 als aufgegebenen Geschäftsbereich aus. Daher separieren wir in der Gewinn- und Verlustrechnung das Ergebnis aus diesen nicht fortzuführenden Aktivitäten. Vermögenswerte und Schuldposten waren am 30. September 2008 nicht mehr vorhanden, da die Fondsanteile inzwischen vollständig veräußert wurden. Die HAMBORNER AG konzentriert sich nunmehr ausschließlich auf den Geschäftsbereich Immobilien. Insofern entfällt im vorliegenden Konzern-Zwischenbericht eine Segmentberichterstattung nach IAS 14.

### Wesentliche Ereignisse vom 1. Januar bis 30. September 2008 und nach dem Abschlussstichtag

#### Investitions- und Finanzierungstätigkeit

Im 1. Quartal 2008 wurden Immobilien im Wert von rd. 2,0 Mio. € angeschafft. Zur Finanzierung der im Vorjahr getätigten Investitionen wurden langfristige Fremdmittel in Höhe von 31,0 Mio. € aufgenommen. Eine zum 31. Dezember 2007 ausgewiesene kurzfristige Zwischenfinanzierung von 34,0 Mio. € wurde zurückgeführt.

Im 2. Quartal 2008 wurde eine Immobilie im Wert von rd. 4,3 Mio. € angeschafft.



Im 3. Quartal wurde ein Kaufvertrag für eine weitere Büroimmobilie zu einem Kaufpreis von 22,6 Mio. € am Standort Münster beurkundet. Die in den Jahren 2002 und 2008 errichtete Immobilie besteht aus zwei Gebäudekomplexen mit ca. 14.000 qm Nutzfläche. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen anfänglich bei rd. 1,7 Mio. €. Das Objekt wird voraussichtlich am 1. Dezember 2008 in unseren Besitz übergehen.

Für zwei bereits in Vorperioden durch notariellen Kaufvertrag erworbene Immobilien steht der Besitzübergang noch aus, da verkäuferseitig herbeizuführende Voraussetzungen noch ausstehen.

Für eine weitere Immobilie, die durch notariellen Kaufvertrag bereits im Geschäftsjahr 2007 erworben wurde, sind die kaufvertraglich vereinbarten Übergangsvoraussetzungen nach dem 30. September 2008 eingetreten. Die Einzelhandelsimmobilie wird im 4. Quartal in unseren Besitz übergehen.

#### Desinvestitionen

Sämtliche Aktien des 1990 gegründeten Wertpapierfondsspezialfonds Südinvest 107 wurden bereits im Geschäftsjahr 2007 veräußert und innerhalb des Fonds in geldmarktnahe Titel und festverzinsliche Papiere umgeschichtet. Nach Inkrafttreten der Unternehmenssteuerreform 2008 erfolgte die Auflösung des Spezialfonds im 1. Quartal 2008. Der daraus resultierende Liquiditätszugang in Höhe von 52,2 Mio. € dient dem Wachstum im Immobilienbereich.

Weiterhin erfolgte im 1. Quartal 2008 der Abgang des Objektes Oldenburg, Lange Str. 74. Der Verkauf wurde bereits in 2007 notariell beurkundet.

Weitere Verkäufe haben im 2. und 3. Quartal 2008 nicht zum Ergebnis beigetragen.

Für das 4. Quartal ergibt sich aus dem Verkauf des Geschäftshauses in Osnabrück, Große Str. 61, ein Ergebnisbeitrag in Höhe von 3,9 Mio. €. Die Immobilie wurde bereits im Mai 2008 veräußert und ist am 1. Oktober 2008 auf den Erwerber übergegangen.

Aus den „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ wurde mit notarieller Urkunde vom 5. August 2008 ein Paket von vier Wohnhäusern in Dinslaken, Duisburg und Mönchengladbach verkauft. Aus dem Verkauf resultiert ein Buchgewinn in Höhe von 1,3 Mio. €, der ebenfalls im 4. Quartal 2008 realisiert wird.

Mit Vertrag vom 12. November 2008 wurde die 14,1 %-ige Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken, verkauft. Die Gesellschaft ist ein im Kreis Wesel regional tätiges

Wohnungsbauunternehmen, das einen Bestand von rd. 5.500 eigenen Wohnungen verwaltet. Bei einer möglichen Umwandlung der Hamborner AG in eine REIT-Gesellschaft (Real Estate Investment Trusts) gehört die Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH nicht zu den erlaubten Beteiligungsformen.

#### Vorstandsangelegenheiten

Der bisherige Sprecher des Vorstandes, Herr Roland J. Stauber, ist mit Wirkung vom 15. August 2008 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Eine entsprechende Ad-hoc-Mitteilung wurde am gleichen Tag veröffentlicht. Bis zur Bestellung eines Nachfolgers werden die Geschäfte der Gesellschaft von dem bisherigen Finanzvorstand allein geführt.

#### Beschluss der Hauptversammlung am 5. Juni 2008: Schaffung eines genehmigten Kapitals I und II

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 4. Juni 2013 um bis zu nominal 2.270 T€ durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I) und den Aktionären zum Bezug anzubieten. Weiterhin wurde beschlossen, das Grundkapital bis zum 4. Juni 2013 um bis zu insgesamt EUR 9.080 T€ durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszu-schließen.

Die entsprechende Satzungsänderung ist am 16. Juli 2008 in das Handelsregister eingetragen worden.

Gegen die Beschlüsse der Hauptversammlung zur Kapitalerhöhung und gegen die Beschlussfassung zur Entlastung der Organe wurde eine Anfechtungsklage beim Landgericht Duisburg anhängig gemacht. Die Gesellschaft hat gemäß § 246 Abs. 4 AktG die Erhebung der Klage im elektronischen Bundesanzeiger unverzüglich bekannt gemacht.

#### Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Im Februar 2008 hat die HAMBORNER AG mit der HSH Capitalpartners GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der HSH Real Estate AG, Hamburg, eine Vereinbarung über die Erbringung von Vermittlungsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios unterzeichnet. Hiernach hat die HSH Capitalpartners GmbH bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages einen Anspruch auf Zahlung einer Vermittlungsprovision in Höhe von 100 T€ zzgl. Mehrwertsteuer. Ein entsprechender Kaufvertrag über zwei Immobilien in Hamburg wurde am 6. Februar 2008

beurkundet. Die Übergangsvoraussetzungen für die erworbenen Immobilien sind noch nicht vollständig eingetreten. Die vereinbarte Provision ist im vorliegenden Quartalsabschluss als Verbindlichkeit berücksichtigt.

Im September 2008 wurde zwischen der HAMBORNER AG und der HSH Real Estate AG, Hamburg, eine Vereinbarung geschlossen, die Beratungs- und Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios zum Inhalt hat. Die Honorierung erfolgt rein erfolgsbezogen. Zahlungen an die HSH Real Estate AG aufgrund dieses Vertrages sind im Q3/2008 nicht angefallen.

Den o. g. Geschäften der HAMBORNER AG mit ihr nahe stehenden Unternehmen und Personen liegen marktübliche Konditionen zugrunde.

### Erläuterungen zur verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 30. September 2008

Die Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung betragen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 15.856 T€ und lagen damit um 5.688 T€ bzw. 55,9 % über dem vergleichbaren Vorjahresniveau. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus den Objektzugängen des vergangenen Jahres, die in 2008 erstmals in vollem Umfang zu ertragswirksamen Mietzuflüssen führen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote weist mit 2,3 % (Q1-3/2007: rd. 2,0 %) ein weiterhin niedriges Niveau aus. Sie betrifft zudem überwiegend Leerstände in Objekten, für die Mietgarantien bestehen.

Hauptsächlich infolge der gegenüber dem Vorjahr geringeren Verkäufe von Bestandsimmobilien gingen die sonstigen betrieblichen Erträge insgesamt um 3.709 T€ auf 2.315 T€ zurück. Veräußerungsgewinne sind darin mit 1.558 T€ (Q1-3/2007: 5.706 T€) enthalten. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 391 T€ Wertaufholungsgewinne sowie 239 T€ vereinnahmte Erträge aus Mietgarantien.

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung erhöhten sich um 600 T€ und betragen 2.902 T€. Während die laufenden Betriebskosten infolge der Objektzugänge des vergangenen und des laufenden Jahres um 783 T€ zunahm, gingen die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung gegenüber dem Vergleichszeitraum des vorigen Jahres um 183 T€ zurück.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 480 T€ auf 2.303 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert aus Veränderungen im Personalbestand sowie aus der

Abfindungsvergütung für das ausgeschiedene Vorstandsmitglied.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen nahmen um 1.790 T€ auf 3.718 T€ zu. Der Anstieg resultiert aus dem erhöhten Objektbestand.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen hauptsächlich aufgrund geringerer Beratungshonorare um 256 T€ auf 1.304 T€ zurück.

Das Beteiligungsergebnis stieg durch eine erhöhte Ausschüttung der Wohnbau Dinslaken GmbH um 194 T€ auf 643 T€.

Das Finanzergebnis (aus fortzuführenden Aktivitäten) beträgt -2.202 T€ (Q1-3/2007: 589 T€). Der Rückgang beruht ganz wesentlich auf dem Anstieg des Zinsaufwandes um 2.190 T€ aufgrund der anteiligen Fremdfinanzierung der Neuinvestitionen. Außerdem entfiel ein im Vergleichszeitraum des Vorjahres angefallener Gewinn aus dem Verkauf eines separat gehaltenen Aktienpaketes in Höhe von 653 T€.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug per 30. September 2008 6.386 T€. Insbesondere aufgrund der niedrigeren sonstigen betrieblichen Erträge lag es um 3.231 T€ unter dem Vorjahres-Vergleichszeitraum.

Der Steueraufwand betrug 1.867 T€. Der Einmaleffekt, der im Vorjahresvergleichszeitraum durch die im Zuge der Unternehmenssteuerreform erforderliche Neubewertung der latenten Steuern zu einem Steuerertrag in einer Größenordnung von rd. 10,7 Mio. € geführt hat, ist in diesem Jahr entfallen.

Das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten betrug 374 T€ (Q1-3/2007: 34.260 T€) und enthält die Erträge und Aufwendungen aus unserem Wertpapier-Spezialfonds SÜDINVEST 107 bis zu dessen Auflösung und gliedert sich wie folgt:

	1.1.- 30.09. 2008 (in T€)	1.1.- 30.09. 2007 (in T€)
sonstige betriebliche Aufwendungen	-24,3	-67,2
Dividenerträge	0,0	1.313,3
realisierte Kursgewinne	276,6	33.636,3
realisierte Kursverluste	0,0	-1.033,2
Abschreibungen auf Wertpapiere	-20,3	-152,0
Zinserträge	202,5	229,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-60,4	333,4
<b>Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten</b>	<b>374,1</b>	<b>34.259,9</b>

Das Ergebnis je Aktie im Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2008 beträgt insgesamt 0,21 € (Q1-3/2007: 2,23 €). Davon stammen 0,19 € aus fortzuführenden Aktivitäten (Q 1-3/2007: 0,73 €). Der Rückgang gegenüber der Vergleichsperiode erklärt sich hauptsächlich durch den Wegfall eines einmaligen Steuerertrages infolge der im Q3/2007 vorgenommenen Anpassung der latenten Steuern an die ab 1.1.2008 gültigen Steuersätze sowie die geringeren Grundstücksveräußerungserträge im Berichtszeitraum. Das Ergebnis je Aktie aus nicht fortzuführenden Aktivitäten beträgt 0,02 € und liegt damit um 1,48 € unter dem Vergleichswert der Vorjahresperiode, der durch Sondererträge aus der Auflösung des Wertpapier-Spezialfonds SÜDINVEST 107 geprägt war.

### Erläuterungen zur Konzern-Bilanz zum 30. September 2008

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen der Bilanzpositionen per 30. September 2008 gegenüber der Bilanz zum Stichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2007) erläutert.

Die „Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ nahmen in den ersten neun Monaten des Jahres 2008 gegenüber dem Bilanzwert am 31. Dezember 2007 um 247 T€ ab. Die Veränderung ergibt sich unter Berücksichtigung einer Wertaufholung von 391 T€ als Saldo aus Zugängen von 8.024 T€, einer Umgliederung in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in Höhe von -4.975 T€ und Abschreibungen der Quartale 1 bis 3/2008 in Höhe von -3.687 T€.

Im Wesentlichen durch den Geldmittelzufluss aus einer Kaufpreisforderung verringerten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige kurzfristigen Vermögenswerte um 413 T€ auf 554 T€.

Nach Zufluss des Erlöses aus dem Verkauf des Wertpapier-Spezialfonds SÜDINVEST 107 sowie nach Abfluss der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2007 belaufen sich die liquiden Mittel auf 45.355 T€ und liegen damit um 38.913 T€ über dem Ansatz zum 31. Dezember 2007. Dies unterstreicht die starke Finanzkraft der Gesellschaft.

Die „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ nahmen um 2.273 T€ zu und betragen 22.085 T€. Ursächlich hierfür war der Verkauf der Immobilie Oldenburg, Lange Straße 74, sowie die Umgliederung des zum Verkauf bestimmten Objektes Osnabrück, Große Straße 61.

Durch den Verkauf des Wertpapier-Spezialfonds im Q1/2008 entfällt zum 30. September 2008 der Ausweis

der „Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten“.

In Folge der Bewertungsänderung der Zinsderivate verminderte sich die Neubewertungsrücklage um 496 T€.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente sind seit Jahresbeginn saldiert um 4.040 T€ zurückgegangen. Die Verringerung resultiert überwiegend aus planmäßigen Darlehenstilgungen sowie der Ablösung einer kurzfristigen Immobilien-Zwischenfinanzierung bei gleichzeitiger teilweise langfristiger Refinanzierung.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Verbindlichkeiten sind um 8.015 T€ auf 13.982 T€ gesunken. Der Rückgang ergibt sich unter Berücksichtigung einer bereits erhaltenen Kaufpreiszahlung für den Objektverkauf in Osnabrück hauptsächlich aus dem Abfluss von Kaufpreisverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern erhöhten sich im Wesentlichen durch die Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der Aufgabe des Wertpapier-Spezialfonds. Darüber hinaus haben wir in Höhe von 500 T€ für die voraussichtliche Steuernachzahlung aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2001 bis 2006 Vorsorge getroffen.

### 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 Kapitalflussrechnung umfasst auch die Mittelzu- und -abflüsse des in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten“ ausgewiesenen Wertpapier-Spezialfonds bis zu dessen Auflösung. Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung enthaltenen Zahlungsströme aus dem Fonds gliedern sich wie folgt:

	1.1.-30.9. 2008 (in T€)	1.1.-30.9. 2007 (in T€)
Cashflow aus der operativen Tätigkeit	1.404,6	810,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	50.784,5	7.389,8
Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	52.189,1	8.200,4

## Ausblick

Aus der allgemeinen Abschwächung der Konjunktur und der derzeitigen Krise an den Finanzmärkten erwarten wir aktuell keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftslage der Gesellschaft und auf das Jahresergebnis 2008. Der hohe Bestand an liquiden Mitteln und die Eigenkapitalquote von 56,1 % belegen die äußerst komfortable Finanzsituation der Gesellschaft. Refinanzierungsbedarf besteht aufgrund der langfristigen Finanzierung der Objekte in den nächsten Jahren nicht.

Die Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung werden bei weiterhin niedriger Leerstandsquote auf voraussichtlich rd. 20 Mio. € ansteigen. Aufgrund der teilweisen Fremdfinanzierung der neu erworbenen Objekte wird sich der Zinsaufwand zwar erhöhen, die solide Kapitalstruktur bildet aber auch weiterhin eine gute Grundlage für das angestrebte Wachstum.

Die bereits getätigten Verkäufe werden mit ihren Buchgewinnen noch in diesem Jahr deutlich zum Ergebnis beitragen, so dass das 4. Quartal das ergebnisstärkste Quartal in 2008 sein wird.

Duisburg-Hamborn, im November 2008

HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

Der Vorstand

Dr. Mrotzek

## HAMBORNER-Finanzkalender

14. November 2008	Zwischenbericht 3. Quartal 2008
31. März 2009	Geschäftsbericht 2008
1. April 2009	Bilanzpressekonferenz
15. Mai 2009	Zwischenbericht 1. Quartal 2009
9. Juni 2009	Hauptversammlung
10. Juni 2009	Dividendenzahlung für 2008

# HAMBORNER

## AKTIENGESELLSCHAFT

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

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

eMail: [info@HAMBORNER.de](mailto:info@HAMBORNER.de)  
[www.HAMBORNER.de](http://www.HAMBORNER.de)