

hamborner  
**REIT**



ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

SFC  
SMART FUEL CELL

Zwischenbericht  
für das dritte Quartal 2011

## Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

in T€		
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>30.09.2010 *</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	23.415	18.293
Nettomieteinnahmen	20.944	16.727
Betriebsergebnis	10.315	9.290
Finanzergebnis	-5.577	-4.470
EBITDA	18.643	14.621
EBDA	13.066	7.373
EBIT	11.068	9.842
Funds from Operations (FFO)	12.312	9.599
Periodenergebnis	5.491	2.595
<b>Aus der Bilanz</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010 *</b>
Bilanzsumme	437.522	406.143
Langfristige Vermögenswerte	430.389	322.067
Eigenkapital	213.386	223.467
Eigenkapitalquote in %	48,8	55,0
REIT Eigenkapitalquote in %	56,1	74,4
Loan to Value (LTV) in %	38,2	19,3
<b>Zur HAMBORNER Aktie</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>30.09.2010 *</b>
Ergebnis je Aktie in €	0,16	0,11
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,36	0,42
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	6,39	7,50
Marktkapitalisierung	218.027	170.775
<b>Sonstige Daten</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010 *</b>
Verkehrswert des Immobilienportfolios	487.270	376.150
Net Asset Value (NAV)	293.375	298.144
Net Asset Value je Aktie in €	8,60	8,74
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	24	24

\* Vorjahreszahlen sind angepasst worden (siehe Anhang)

# Inhalt

<b>I 4</b>	<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>
<b>I 5</b>	<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>
<b>I 5</b>	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
<b>I 5</b>	Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
<b>I 8</b>	Risikobericht
<b>I 8</b>	Prognosebericht
<b>I 8</b>	Nachtragsbericht
<b>I 9</b>	<b>ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. SEPTEMBER 2011</b>
<b>I 9</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>I 10</b>	Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
<b>I 11</b>	Bilanz
<b>I 13</b>	Kapitalflussrechnung
<b>I 14</b>	Eigenkapitalveränderungsrechnung
<b>I 15</b>	Anhang zum Zwischenabschluss
<b>I 17</b>	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
<b>I 18</b>	<b>ERGÄNZENDE INFORMATIONEN</b>
<b>I 18</b>	Die Aktie der HAMBORNER REIT AG
<b>I 18</b>	Aktionärsstruktur zum 30.09.2011
<b>I 19</b>	Finanzkalender 2011/2012
<b>I 19</b>	Zukunftsgerichtete Aussagen
<b>I 19</b>	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 9. November 2011 erschienen.

## Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

auch wenn die Unsicherheiten und Turbulenzen an den Kapitalmärkten kein Ende zu nehmen scheinen und es immer wieder neue Nachrichten gibt, die entsprechende Wellenbewegungen auslösen, befindet sich die HAMBORNER REIT AG weiterhin in einer komfortablen Situation. Denn wir können Ihnen heute den dritten Quartalsbericht in diesem Jahr vorlegen und auch diesmal aus operativer Sicht ausschließlich positive Nachrichten verkünden.

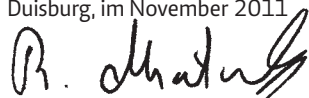
Neben bereits im Halbjahresbericht vorgestellten Immobilienzugängen in Brunthal bei München, Bad Homburg v.d.H., Langenfeld, Leipzig und Regensburg, gingen im August mit einer Büroimmobilie in Erlangen und einer Einzelhandelsimmobilie in Offenburg zwei weitere Immobilien in unseren Besitz über. Damit haben wir die Ende letzten Jahres vorgestellte Pipeline an Investitionsmöglichkeiten zügig abgearbeitet und das uns anvertraute Geld aus der Kapitalerhöhung erfolgreich investiert. Das Volumen der in diesem Jahr bislang zugegangenen Objekte beläuft sich auf rd. 112 Mio. €, der aktuelle Gesamtportfoliowert damit auf 487 Mio. €.

Ferner kam es im dritten Quartal zur Unterzeichnung eines Kaufvertrages für ein Bürogebäude in München. Es handelt sich um den ersten Bauabschnitt von insgesamt drei „Green-Buildings“ die in der als „Münchner Tor“ bekannten Parkstadt Schwabing entstehen werden. Für das Projekt wird in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer-Institut eine LEED-Platin Zertifizierung angestrebt, eine Klassifizierung, die bereits seit 15 Jahren weltweit Maßstäbe bei der Planung und Entwicklung von ökologisch extrem leistungsstarken Gebäuden setzt. Da das Thema Nachhaltigkeit gerade im Bereich Büroimmobilien künftig eine wesentliche Rolle einnimmt und uns auch entsprechend bei all unseren Investitionsentscheidungen leitet, sind wir stolz auf diese unsere bisher größte Akquisition, für die bereits namhafte Mieter wie Estée Lauder, McLaren, Armani und Milon gewonnen werden konnten.

Auch auf der finanziellen und operativen Seite gibt es weiterhin positive Entwicklungen. Die Gesellschaft verfügt mit einer REIT-EK-Quote von rd. 56,1 % und einem LTV von rd. 38,2 % über ein solides finanzielles Gerüst, hat äußerst geringe Leerstände und zudem eine ausgewogene Mieterstruktur. Mit diesen Grundlagen kann HAMBORNER zuversichtlich in die Zukunft blicken.

Trotz angespannter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen gehen wir daher davon aus, auch das Geschäftsjahr 2011 erfolgreich zu gestalten und die von uns gesetzten Ziele zu erreichen.

Duisburg, im November 2011



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

# Zwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach den zunächst deutlich positiven Anzeichen zu Beginn des Kalenderjahres wurden der Aufschwung der deutschen Wirtschaft und die optimistischen Geschäftserwartungen der Unternehmen von der andauernden europäischen und amerikanischen Finanzkrise im zweiten und dritten Quartal 2011 erheblich gedämpft.

Die Börsen reagierten verunsichert und der DAX büßte seit dem 30. Juni 2011 im Verlauf des dritten Quartals 2011 zeitweilig über zweitausend Punkte ein und näherte sich Mitte September der 5.000 Punkte-Marke.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Wachstumserwartungen in ihrem Herbstgutachten deutlich zurückgenommen. Nunmehr wird mit einer erstmals seit Jahresbeginn wieder rückläufigen Entwicklung der Wachstumsrate gerechnet. Dennoch soll der Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) bis zum Jahresende 2,9 % betragen. Gleichzeitig wird ein flacherer Anstieg der Inflationsrate und ein weiterer Rückgang der Zahl der Arbeitssuchenden erwartet.

Ein Ende der europäischen Schuldenkrise ist derzeit nicht absehbar. Im Gegenteil muss damit gerechnet werden, dass der drohende Staatsbankrott Griechenlands und die Nichteinhaltung der EU-Stabilitätskriterien durch Mitgliedsstaaten bis zum Jahresende zu einer Verstärkung der negativen Einflüsse auf die konjunkturelle Entwicklung auch in Deutschland führen können.

## Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Von der allgemeinen Verschlechterung der konjunkturellen Aussichten weitgehend unbeeinflusst entwickelte sich die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG in den ersten neun Monaten dieses Jahres erwartungsgemäß gut.

### Ertragslage

Die Bewirtschaftungserlöse unserer Immobilien betragen bis Ende September 2011 T€ 23.415 (VJ: T€ 18.293). Die erzielte Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit T€ 5.122 oder 28,0 %. Auf Mieterlöse aus Immobilienzugängen des Schlussquartals 2010 und des Jahres 2011 entfielen davon insgesamt T€ 5.246 (28,7 %). Durch Immobilienverkäufe verminderten sich die Mieterlöse dagegen um T€ 61 (0,3 %). Die Mieterlöse aus Objekten, die wir sowohl im Vergleichszeitraum 2010 als auch in den ersten neun Monaten dieses Jahres in unserem Bestand hatten (like for like), nahmen um T€ 63 (0,4 %) ab. Aus der Weiterbelastung von Nebenkosten erzielten wir Erlöse in Höhe von T€ 2.439, die damit um T€ 490 oder 25,1 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (T€ 1.949) liegen.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres hatten wir eine Leerstandsquote von 1,8 % (VJ: 2,3 %) zu verzeichnen. Bereinigt um die Erträge aus vereinbarten Mietgarantien errechnete sich für die Berichtsperiode eine wirtschaftliche Leerstandsquote von 1,3 % (VJ: 1,2 %).

Durch die Bewirtschaftung unserer Immobilien entstanden bis Ende September 2011 Aufwendungen von T€ 3.112 (VJ: T€ 2.706). Die Erhöhung um T€ 406 (15,0 %) gegenüber der Vergleichsperiode ist in der Hauptsache auf den vergrößerten Objektbestand zurückzuführen.

Zum Ende der Berichtsperiode beliefen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestandes auf T€ 1.798. Sie lagen um T€ 989 über dem Vergleichswert des Vorjahres (T€ 809). Der Anstieg ist hauptsächlich auf eine Flachdachsanierung an einem SB-Markt in Freiburg sowie auf den Umbau und die Erweiterung unseres SB-Marktes in Köln zurückzuführen.

Die sich aus den vorstehenden Posten ableitenden Nettomieterlöse betragen per Ende September 2011 T€ 20.944 und nahmen damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um T€ 4.217 (25,2 %) zu.

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen im Berichtszeitraum zusammen T€ 2.689. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr (T€ 2.516) beträgt T€ 173 (6,9 %). Während der Verwaltungsaufwand nahezu unverändert blieb, erhöhte sich der Personalaufwand um T€ 173. Der Anstieg der Personalkosten ergibt sich im Wesentlichen aus der im Vorjahr im Vergleichszeitraum vorgenommenen Auflösung einer Rückstellung für nicht in Anspruch genommene Tantiemen des Jahres 2009.

Infolge der durch die Zunahme des Immobilienbestandes erhöhten Bemessungsgrundlage nahmen die Abschreibungen zu und betragen bis einschließlich September 2011 T€ 7.575 nach T€ 5.947 im Vorjahreszeitraum.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge gingen von T€ 1.494 im Vorjahr auf T€ 314 im Berichtszeitraum zurück. Der Posten enthielt im Vorjahr Erträge aus Wertaufholungszuschreibungen von T€ 1.169. Vergleichbare Zuschreibungen sind in 2011 bis zum Periodenstichtag nicht angefallen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um T€ 211 und betragen zum 30. September 2011 T€ 679. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Kosten der Kreditaufnahme, für Öffentlichkeitsarbeit und für Sachverständigenhonorare.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft per Ende September 2011 betrug T€ 10.315 und liegt damit T€ 1.025 über dem Vergleichswert des Vorjahres (T€ 9.290).

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien verbesserte sich um T€ 200 und betrug im Berichtszeitraum T€ 753 (VJ: T€ 553). Die Verkaufserlöse im Berichtszeitraum ergaben sich aus dem Verkauf eines Bürohauses in Krefeld sowie aus Abgängen unbebauter Grundstücke im Zuge eines von der Stadt Dinslaken durchgeführten Umlegungsverfahrens.

Das Finanzergebnis betrug T€ -5.577 und nahm damit um T€ 1.107 gegenüber der Vorjahresvergleichszahl (T€ -4.470) ab. Der Rückgang ist in erster Linie auf den Anstieg der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (T€ -5.944 zum 30. September 2011 nach T€ -4.557 im Vorjahresvergleichszeitraum) zurückzuführen. Durch den aus der Kapitalerhöhung resultierenden erhöhten Geldbestand in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres erhöhten sich die Zinserträge um T€ 280 und betragen T€ 367.

Die im Vorjahresvergleichszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrafen im Wesentlichen die durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelöste Schlussbesteuerung. Mit Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft seit dem 1.1.2010 von der Gewerbe- und der Körperschaftsteuer befreit, hatte aber im Übergangszeitpunkt die vorhandenen stillen Reserven aufzudecken und der Schlussbesteuerung zu unterwerfen. Gegen die dafür im ersten Quartal 2010 gebildete Steuerverbindlichkeit in Höhe von Mio. € 16,6 konnten latente Steuern im Saldo von Mio. € 13,8 aufgelöst werden, so dass daraus eine Ergebnisbelastung von rd. Mio. € 2,8 verblieb. Zur Zeit läuft die steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2009, die auch die endgültige Höhe der Schlussbesteuerung zum Gegenstand hat.

Der Periodenüberschuss der Gesellschaft zum 30. September 2011 beträgt T€ 5.491 nach T€ 2.595 im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Damit ergab sich bei insgesamt 34.120.000 ausgegebenen Aktien im Berichtszeitraum ein Ergebnis pro Aktie in Höhe von € 0,16 nach € 0,11 im gleichen Zeitraum des Vorjahres (22.770.000 Aktien).

Der FFO (ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen) betrug zum 30. September 2011 T€ 12.312 (VJ: T€ 9.599). Dies entspricht einem Anstieg um 28,3 %.

## Finanz- und Vermögenslage

Neben den bereits im Halbjahresbericht vorgestellten Immobilienzugängen in Brunnthal bei München, Bad Homburg v.d.H., Langenfeld/Rhld., Leipzig und Regensburg, gingen im dritten Quartal zwei weitere Immobilien in unseren Besitz über. Zum einen handelt es sich um das bereits Ende 2010 erworbene und im Erlanger Osten gelegene Handels- und Bürozentrum "Campus Röthelheimpark", das über eine Nutzfläche von ca. 11.500 qm verfügt. Zum anderen konnte eine rd. 5.000 qm große Einzelhandelsimmobilie in 1-A-Lage der Fußgängerzone in Offenburg erworben werden. Die Immobilie wurde 2008/2009 umfassend renoviert und ist an einen namhaften Drogerie-Filialisten vermietet. Beide Grundstücke konnten wir zum 1. August 2011 in unser Portfolio nehmen. Ferner kam es im dritten Quartal zur Unterzeichnung eines Kaufvertrages für ein Bürogebäude in München. Das Objekt bildet den ersten Bauabschnitt von insgesamt drei „Green-Buildings“ die in der als „Münchner Tor“ bekannten Parkstadt Schwabing entstehen werden. Für das Projekt wird in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer-Institut eine LEED-Platin Zertifizierung angestrebt, eine Klassifizierung, die weltweit Maßstäbe bei der Planung und Entwicklung von ökologisch extrem leistungsstarken Gebäuden setzt. Der Baubeginn für den von uns erworbenen ersten Bauabschnitt ist erfolgt. Die Kaufpreiszahlung erfolgt mit Besitzübergang voraussichtlich Anfang 2012. Für die spätere Mietfläche von rd. 12.000 qm konnten bisher als Hauptmieter Estée Lauder, McLaren, Armani und Milon gewonnen werden.

Die Zugänge führten in den ersten drei Quartalen des Jahres 2011 zu Anschaffungskosten von insgesamt Mio. € 116,4. Diese Summe enthält Anschaffungs- und Erwerbsnebenkosten auf noch nicht in unseren Besitz übergegangene Objekte im Umfang von Mio. € 3,5 sowie Mio. € 0,6 für Nachinvestitionen in Bestandsobjekte. Der Verkehrswert unseres Immobilienportfolios betrug zum 30. September 2011 Mio. € 487,3.

Ende August haben wir ein kleineres nicht mehr in das strategische Konzept der Gesellschaft passende Bürogebäude in Krefeld zu einem Preis von T€ 900 veräußert.

Die Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände resultiert hauptsächlich aus einer ausstehenden Kaufpreisforderung, vorschüssig gezahlten Zinsen sowie vorausbezahlten Grundbesitzabgaben.

Am 30. September 2011 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von Mio. € 5,9. Der Rückgang gegenüber dem Liquiditätsbestand zum 31. Dezember 2010 (Mio. € 83,6) um Mio. € 77,7 ist im Wesentlichen auf den Eigenmitteleinsatz für die Immobilienerwerbe sowie für die Dividendenauszahlung für das Jahr 2010 zurückzuführen.

Auf der Passivseite erhöhten sich die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten durch die Inanspruchnahme weiterer Immobilienkredite abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen und Umwandlung eines kurzfristigen in ein langfristiges Darlehen per Saldo um Mio. € 37,4 und betragen am 30. September 2011 Mio. € 192,5. Dieser Betrag enthält Mio. € 2,0 aus der Inanspruchnahme einer der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Kreditlinie über Mio. € 10.

Aus vertraglich bereits vereinbarten Krediten standen weitere Kreditmittel im Umfang von Mio. € 33,8 auf Abruf zur Verfügung.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente betrug Ende September 2011 Mio. € -12,0. Damit resultierte aus der Folgebewertung zum 30. September 2011 gegenüber dem Bilanzausweis am 31. Dezember 2010 ein um Mio. € 3,0 niedrigeren Marktwert.

Aus der operativen Geschäftstätigkeit erhielten wir in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres einen Cash Flow von Mio. € 17,6 nach Mio. € -4,4 im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Vorjahreswert war wesentlich durch Steuerzahlungen – insbesondere für die Schlussbesteuerung – in Höhe von Mio. € 16,9 beeinflusst.

Zum 30. September 2011 betrug die bilanzielle Eigenkapitalquote 48,8 % nach 55,0 % zum 31. Dezember 2010. Die REIT-Eigenkapitalquote verringerte sich von 74,4 % zum 31. Dezember 2010 auf 56,1 % zum Berichtsstichtag.

### Risikobericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken können. Es haben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2010 ergeben. Die im Lagebericht 2010 unter dem Kapitel „Risikobericht“ gemachten Angaben haben daher weiterhin Gültigkeit.

Den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

### Prognosebericht

Die HAMBORNER REIT AG verfügte als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien zum 30. September 2011 über ein Portfolio von 68 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen „Einzelhandel“ und „Büro“ ausgerichtet. Bei unseren Investitionen konzentrieren wir uns auf einzelhandelsgenutzte Objekte in erstklassigen Lagen deutscher Oberzentren und Mittelstädte, auf Fachmarktzentren sowie Bürohäuser an etablierten Standorten.

Die Gesellschaft unterliegt seit ihrer Umwandlung in einen REIT zu Beginn des Jahres 2010 den Vorgaben des REIT-Gesetzes hinsichtlich des Unternehmensgegenstandes und der Einhaltung gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Anforderungen. Zu letzteren gehört die Mindesteigenkapitalquote, die nach den Vorschriften des REIT-Gesetzes mindestens 45 % betragen muss und auf Basis der Fair-Value-Werte des Immobilienvermögens zu ermitteln ist.

Der Vorstand hält an seinen zuletzt im Geschäftsbericht 2010 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen und Prognosen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Er sieht sich aus heutiger Sicht nicht veranlasst, die getroffenen Aussagen aufgrund aktueller Entwicklungen zu korrigieren. Hauptsächlich durch die fortgesetzte Investitionstätigkeit der Gesellschaft erwarten wir im Gesamtjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr einen weiteren deutlichen Anstieg der Mieterlöse, und zwar nach derzeitigem Stand um mindestens 25 %. Die Leerstandsquote wird sich voraussichtlich auf weiterhin niedrigem Niveau bewegen. Für das Jahr 2011 rechnen wir insgesamt mit einer stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts und einem zufriedenstellenden Ergebnis. Die nachhaltige Steigerung des FFO hat unverändert hohe Priorität. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, diese Kennziffer im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr um mindestens 30 % steigern zu können.

### Nachtragsbericht

Am 2. November 2011 ist der EDEKA-Markt in Freiburg mit einer Mietfläche von rd. 4.000 qm in unseren Besitz übergegangen.



## Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2011

### Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2010	01.07. – 30.09.2011	01.07. – 30.09.2010
Erlöse aus Mieten und Pachten	23.415	18.293	8.450	6.452
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.439	1.949	895	603
Laufende Betriebsaufwendungen	-3.112	-2.706	-1.049	-887
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.798	-809	-728	-357
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>20.944</b>	<b>16.727</b>	<b>7.568</b>	<b>5.811</b>
Verwaltungsaufwand	-680	-680	-160	-253
Personalaufwand	-2.009	-1.836	-675	-612
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-7.575	-5.947	-2.798	-2.340
Sonstige betriebliche Erträge	314	1.494	36	1.187
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-679	-468	-234	-132
	-10.629	-7.437	-3.831	-2.150
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10.315</b>	<b>9.290</b>	<b>3.737</b>	<b>3.661</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	753	553	753	489
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>11.068</b>	<b>9.843</b>	<b>4.490</b>	<b>4.150</b>
Zinserträge	367	87	37	10
Zinsaufwendungen	-5.944	-4.557	-2.261	-1.704
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.577</b>	<b>-4.470</b>	<b>-2.224</b>	<b>-1.694</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>5.491</b>	<b>5.373</b>	<b>2.266</b>	<b>2.456</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-2.778	0	3
<b>Periodenergebnis</b>	<b>5.491</b>	<b>2.595</b>	<b>2.266</b>	<b>2.459</b>
Ergebnis je Aktie (in €)	0,16	0,11	0,07	0,11

## Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2010	01.07. – 30.09.2011	01.07. – 30.09.2010
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>5.491</b>	<b>2.595</b>	<b>2.266</b>	<b>2.459</b>
Unrealisierte Gewinne/Verluste (–) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	–2.965	–4.043	–1.239	–741
Auflösung der latenten Steuern auf versicherungsmathematische Verluste	0	–446	0	0
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0	–1.240	0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge / Aufwendungen (–)	–2.965	–5.729	–1.239	–741
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>2.526</b>	<b>–3.134</b>	<b>1.027</b>	<b>1.718</b>

Die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen betreffen Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktwertänderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtszeitraum des Vorjahres wurden die gebildeten latenten Steuern auf die derivativen Finanzinstrumente und auf die gemäß IAS 8 angepassten versicherungsmathematischen Verluste wegen Erlangung der Steuerfreiheit aufgelöst und ebenfalls erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst.

## Bilanz Aktiva

in T€	30.09.2011	31.12.2010
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	27	37
Sachanlagen	133	130
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	429.848	321.505
Finanzielle Vermögenswerte	22	28
Sonstige Vermögenswerte	359	367
	<b>430.389</b>	<b>322.067</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.178	435
Forderungen aus Ertragsteuern	12	12
Bankguthaben und Kassenbestände	5.943	83.629
	<b>7.133</b>	<b>84.076</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>437.522</b>	<b>406.143</b>

## Bilanz Passiva

in T€	30.09.2011	31.12.2010
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120
Kapitalrücklage	64.285	64.267
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	106.853	106.853
Neubewertungsrücklage	-14.427	-11.462
	92.426	95.391
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	17.064	24.020
Periodenüberschuss	5.491	5.669
	22.555	29.689
	<b>213.386</b>	<b>223.467</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	184.584	139.694
Derivative Finanzinstrumente	11.989	9.023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.091	3.150
Rückstellungen für Pensionen	7.315	7.571
Sonstige Rückstellungen	852	825
	<b>207.831</b>	<b>160.263</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	7.900	15.376
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	6.591	4.726
Sonstige Rückstellungen	1.814	2.311
	<b>16.305</b>	<b>22.413</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>437.522</b>	<b>406.143</b>

## Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2010
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.491	5.373
Finanzergebnis	5.577	4.470
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	7.575	4.779
Veränderung der Rückstellungen	-950	-672
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-753	-541
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-24	8
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-674	-469
Veränderung der Verbindlichkeiten	885	-562
Zinseinzahlungen	459	107
Steuerzahlungen	0	-16.936
	<b>17.586</b>	<b>-4.443</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-115.527	-60.993
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.292	1.616
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	6	8
	<b>-114.229</b>	<b>-59.369</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlungen	-12.625	-8.425
Mittelzufluß aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	52.275	52.605
Mittelabfluß aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-14.614	-2.797
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	18	-274
Zinsauszahlungen	-6.097	-4.691
	<b>18.957</b>	<b>36.418</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-77.686</b>	<b>-27.394</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>83.629</b>	<b>37.942</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	83.629	37.942
<b>Finanzmittelfonds am 30. September</b>	<b>5.943</b>	<b>10.548</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	5.943	10.548

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn		Eigenkapital gesamt
			gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	
<b>Stand 1. Januar 2010</b>	<b>22.770</b>	<b>0</b>	<b>2.277</b>	<b>104.576</b>	<b>-6.594</b>	<b>27.196</b>	<b>5.073</b>	<b>155.298</b>
Anpassung nach IAS 8					-1.110	176	0	-934
Stand 1. Januar 2010 angepasst	22.770	0	2.277	104.576	-7.704	27.372	5.073	154.364
Vortrag auf neue Rechnung						5.073	-5.073	0
Gewinnausschüttung für 2009						-8.425		-8.425
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-5.729			-5.729
Periodenergebnis 01.01. – 30.09.2010							2.595	2.595
<b>Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.09.2010</b>					<b>-5.729</b>		<b>2.595</b>	<b>-3.134</b>
<b>Stand 30. September 2010</b>	<b>22.770</b>	<b>0</b>	<b>2.277</b>	<b>104.576</b>	<b>-13.433</b>	<b>24.020</b>	<b>2.595</b>	<b>142.805</b>
Übertragung der gesetzlichen Rücklage			-2.277	2.277				0
Kapitalerhöhung	11.350	68.100						79.450
Kosten der Kapitalerhöhung		-3.833						-3.833
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					1.971			1.971
Periodenergebnis 01.10. – 31.12.2010							3.074	3.074
<b>Periodengesamtergebnis 01.10. – 31.12.2010</b>					<b>1.971</b>		<b>3.074</b>	<b>5.045</b>
<b>Stand 31. Dezember 2010</b>	<b>34.120</b>	<b>64.267</b>	<b>0</b>	<b>106.853</b>	<b>-11.462</b>	<b>24.020</b>	<b>5.669</b>	<b>223.467</b>
Vortrag auf neue Rechnung						5.669	-5.669	0
Gewinnausschüttung für 2010						-12.625		-12.625
Kosten der Kapitalerhöhung		18						18
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-2.965			-2.965
Periodenergebnis 01.01. - 30.09.2011							5.491	5.491
<b>Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.09.2011</b>					<b>-2.965</b>		<b>5.491</b>	<b>2.526</b>
<b>Stand 30. September 2011</b>	<b>34.120</b>	<b>64.285</b>	<b>0</b>	<b>106.853</b>	<b>-14.427</b>	<b>17.064</b>	<b>5.491</b>	<b>213.386</b>

## Anhang zum Zwischenabschluss

### Informationen zu HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG für das dritte Quartal 2011 ist am 9. November 2011 veröffentlicht worden. 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 2011 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.

Seit dem 1. Januar 2011 machen wir zur transparenteren Darstellung unserer Pensionsverpflichtungen in der Bilanz von dem Wahlrecht gem. IAS 19 (93A) Gebrauch, versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen unter Verzicht auf das bisher angewandte Korridorverfahren nach IAS 19 (92) sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital zu erfassen. Die vollständige Erfassung der Pensionsverpflichtungen zu den Bilanz- und Quartalsstichtagen führt zu zuverlässigeren und relevanteren Informationen. Die im vorliegenden Bericht ausgewiesenen Vorjahresangaben haben wir nach den Vorschriften des IAS 8 rückwirkend wie folgt angepasst und, soweit frühere Perioden betroffen sind, die Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 geändert:

Zum 1. Januar 2010 bestand ein nach dem Korridorverfahren noch nicht realisierter versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 1.379 T€, der rückwirkend in der Neubewertungsrücklage der Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 erfasst wurde. Zusätzlich erhöhte sich die Neubewertungsrücklage um 446 T€ aufgrund der auf diesen Betrag vor dem 1. Januar 2010 erfolgsneutral zu berücksichtigenden latenten Steuern. Darüber hinaus wurden zum 1. Januar die in den Vorperioden im Personalaufwand erfassten versicherungsmathematischen Verluste in Höhe von 176 T€ vom Gewinnvortrag in die Neubewertungsrücklage umgegliedert.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde ein versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 884 T€ errechnet, der zu einer weiteren Minderung der Neubewertungsrücklage führte. Unter Anwendung des Korridorverfahrens wurden in den Quartalen des Geschäftsjahres 2010 versicherungsmathematische Verluste von jeweils rd. 45 T€ und für das Geschäftsjahr 2010 insgesamt 179 T€ ergebniswirksam verrechnet, die nach IAS 8 storniert wurden. Hierdurch wurde retrospektiv der Personalaufwand vermindert und der Quartals- bzw. Jahresüberschuss erhöht. Insgesamt wurden die Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2010 um insgesamt 2.084 T€\* erhöht und betragen angepasst auf die geänderte Bilanzierungsmethode 7.571 T€.

Bei den retrospektiven Änderungen wurden in diesem Zwischenbericht die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung, die Quartalszahlen, die Bilanzwerte zum 31. Dezember 2010 sowie die von der Anpassung betroffenen Kennzahlen angepasst.

Die Beibehaltung des Korridorverfahrens hätte sich im Berichtszeitraum mit einem erhöhten Personalaufwand in Höhe von 344 T€ ausgewirkt.

Ansonsten basiert der Zwischenabschluss zum 30. September 2011 auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2010. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2011 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2010 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Aus heutiger Sicht erscheint uns daher die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2010 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag

\* Versicherungsmathematischer Verlust zum 1.1.2010 in Höhe von 1.379 T€ zusätzlich Betrag aus der Neuberechnung in Höhe von 884 T€ abzüglich 179 T€ aus ergebniswirksamer Verrechnung in 2010.

erforderlich sind. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

Dieser Zwischenbericht wurde weder von einem Wirtschaftsprüfer entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Berichtszeitraum 2011 nicht gegeben.



## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Duisburg, 9. November 2011

Der Vorstand



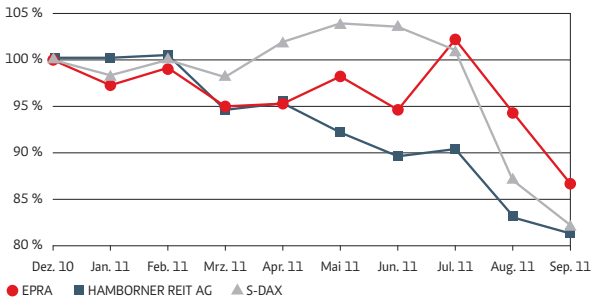
Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

## Ergänzende Informationen

### Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

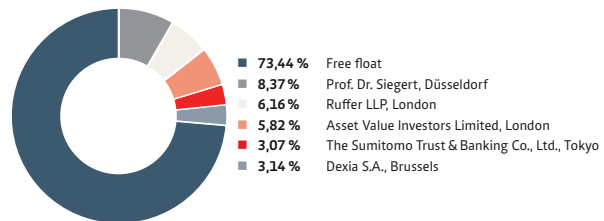


Im dritten Quartal dominierten tiefe Skepsis und Risikoaversion die Aktienmärkte. Die Furcht vor einer erneuten Rezession und einer Ausweitung der Staatsschuldenkrise hat die Anleger stark verunsichert, massive Kurseinbrüche waren die Folge. Der DAX verzeichnete die größten Quartalsverluste seit neun Jahren und sackte in den vergangenen drei Monaten um 25 % ab. Der S-DAX verlor rd. 20 %.

Auch die HAMBORNER Aktie büßte nochmals rd. 9 % ein und schloss zum 30.09.2011 mit 6,39 €. Der Abschlag zum Net Asset Value beträgt damit rd. 26 %.

Zur Darstellung unserer guten operativen Entwicklung und der soliden finanziellen Situation der Gesellschaft bleiben wir gerade auch in diesen Wochen und Monaten weiter aktiv hinsichtlich unserer Kapitalmarktkommunikation. Wir nehmen regelmäßig an Konferenzen teil und sind so bspw. im Oktober wieder auf der Initiative Immobilien Aktie vertreten. Im November präsentieren wir uns bereits im dritten Jahr auf dem Eigenkapitalforum in Frankfurt am Main. Daneben organisieren wir weiterhin Roadshows. Vorstand und Investor Relations stehen darüber hinaus für Einzelgespräche jederzeit zur Verfügung, um die gute Geschäftsentwicklung der HAMBORNER transparent darzustellen und entsprechende Impulse auch für die Aktienkursentwicklung zu setzen.

### Aktionärsstruktur zum 30.09.2011



<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN/ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	34.120.000 Stück
<b>Grundkapital</b>	34.120.000 €
<b>Notierung</b>	S-Dax
<b>Designated Sponsor</b>	HSBC Trinkaus und West LB
<b>Free Float</b>	73,44 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	218,03 Mio. €

## Finanzkalender 2011/2012

9. November 2011	Zwischenbericht 3. Quartal 2011
29. März 2012	Geschäftsbericht 2011
10. Mai 2012	Zwischenbericht 1. Quartal 2012
15. Mai 2012	Ordentliche Hauptversammlung 2012

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland 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 2011

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

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

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