

HAMBORNER

AKTIENGESELLSCHAFT

Zwischenbericht für das dritte Quartal 2009
1.1.2009 – 30.9.2009

HAMBORNER auf einen Blick:

Kennzahlen des Konzerns nach IFRS

		01.01.-30.09. 2009	01.01.-30.09. 2008
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	T€	18.000	15.856
Betriebsergebnis	T€	8.569	7.945
EBITDA	T€	13.440	12.147
EBDA	T€	9.276	8.219
EBIT	T€	8.583	8.819
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten	T€	4.419	4.519
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	T€	0	374
Konzernüberschuss	T€	4.419	4.893
Ergebnis je Aktie	€	0,19	0,21
Funds from Operations (FFO)	T€	7.951	7.296
Funds from Operations (FFO) je Aktie	€	0,35	0,32
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme	T€	297.677	281.346
Langfristige Vermögenswerte	T€	260.891	225.848
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	T€	560	130
Eigenkapital	T€	154.050	160.050
Eigenkapitalquote in %	%	51,8	56,9
Loan to Value (LTV)	%	33,9	27,9
Net Asset Value (NAV)* je Aktie	€	10,62	10,57
Aus der Kapitalflussrechnung			
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	T€	9.880	7.774
Cashflow aus Investitionstätigkeit	T€	-38.069	40.015
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	T€	9.365	-15.465
Veränderung der Liquidität	T€	-18.824	32.324

* Berechnung basiert auf den gutachterlich ermittelten Werten zum 31.12.2008

Inhalt

Vorwort des Vorstands	4
Konzernzwischenlagebericht.....	5
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.....	5
Bericht über Chancen und Risiken.....	6
Prognosebericht	7
Nachtragsbericht	7
Zwischenabschluss des HAMBORNER Konzerns zum 30. September 2009	8
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	8
Aufstellung der im Konzerneigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen.....	9
Konzern-Bilanz.....	10
Konzern-Kapitalflussrechnung	12
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	13
Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss	14
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	17
Ergänzende Informationen	18
Die Aktie der HAMBORNER AG	18
Finanzkalender 2009/2010.....	19
Zukunftsgerichtete Aussagen.....	19
Impressum.....	19

Die Rechnungslegung des HAMBORNER Konzerns erfolgt nach IFRS (International Financial Reporting Standards).
Dieser Zwischenbericht ist am 9. November 2009 erschienen.

Vorwort des Vorstands



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Nachdem das erste Halbjahr 2009 noch verstärkt im Schatten der sich verschärfenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise stand, sind erste Signale einer vorsichtigen Entspannung sowohl auf den Kapitalmärkten, als auch bei den volkswirtschaftlichen Frühindikatoren erkennbar. Doch trotz der Anzeichen für eine konjunkturelle Erholung ist die Nachhaltigkeit dieser Entwicklungen noch ungewiss. Hinsichtlich der Bewegungen auf dem Immobilienmarkt sind größere Portfoliotransaktionen – wie bereits in den ersten sechs Monaten des Jahres – auch im dritten Quartal weiterhin nur in geringem Umfang zu beobachten.

Trotz dieser noch immer schwierigen Umfeldbedingungen gelang es der HAMBORNER AG in den ersten drei Quartalen des Jahres ihre Geschäftstätigkeit wie geplant auszubauen und ein zufriedenstellendes Ergebnis zu erreichen. Auf den stabilen Säulen langfristig abgeschlossener Kreditverträge, einer weiterhin hohen Eigenkapitalquote sowie einer sehr komfortablen Liquiditätsausstattung ist die Gesellschaft bestens gerüstet, die Chancen eines langsam wieder aktiver agierenden Transaktionsmarktes optimal zu nutzen. Daneben stellen wir durch engen Kontakt zu unseren Mietern und ein nachhaltiges Mietmanagement auch im bestehenden Portfolio stabile Mietzuflüsse sicher und halten die Leerstände auf niedrigem Niveau.

Seit Juni 2009 ist die HAMBORNER AG als Vor-REIT registriert. Die Umwandlung zum REIT wird Anfang 2010 vollzogen. Die dazu notwendigen Vorbereitungen sind auf Seiten der Gesellschaft weitestgehend abgeschlossen. Wir freuen uns über die breite Zustimmung im Aktionärskreis und die Chance, das Unternehmen als dritten deutschen REIT erfolgreich positionieren zu können. HAMBORNER soll wachsen; dazu haben wir unsere Öffentlichkeits- und Investor-Relations-Arbeit in den letzten Monaten weiter deutlich intensiviert. Im Rahmen von Roadshows an den großen Finanzmärkten sowie durch die verstärkte Teilnahme an Fachkonferenzen und Veranstaltungen präsentieren wir die Gesellschaft und unsere Strategie aktiv und transparent einem interessierten Investorenkreis. Die positiven Rückmeldungen, die wir dabei erhalten, bestätigen den eingeschlagenen Weg.

Wir danken aber vor allem Ihnen, unseren Aktionären, Geschäfts- und Finanzpartnern, für Ihr bisher entgegengebrachtes Vertrauen. Wir freuen uns auf eine auch weiterhin kooperative Zusammenarbeit sowie den stetigen konstruktiven Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im November 2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Mrotzek'.

Dr. Rüdiger Mrotzek

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. R. Schmitz'.

Hans Richard Schmitz

Konzernzwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit dem Frühsommer befindet sich die Wirtschaft in Deutschland wieder in einer leichten Erholungsphase. Im zweiten Halbjahr ist sogar mit einer spürbaren Belebung der Konjunktur zu rechnen, auch wenn diese Tendenz noch nicht als nachhaltig bezeichnet werden kann. Die Erholung ist in erster Linie den massiven geld- und fiskalpolitischen Stützungsmaßnahmen (wie z.B. der Abwrackprämie) geschuldet. Der unvermutet kräftige „Anschub“ wird die Wirtschaft voraussichtlich noch bis zum Jahresende tragen, sich aber im kommenden Jahr wohl nicht gradlinig fortsetzen. Die maßgeblichen Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen daher in Deutschland für 2010 nur mit einem sehr moderaten Wachstum bei einem merklichen Anstieg der Arbeitslosenquote.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres hat sich die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER AG unter dem Einfluss der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung nach wie vor zufriedenstellend entwickelt.

Aus der Bewirtschaftung unseres Grundbesitzes erzielten wir in 2009 bisher Erlöse von insgesamt 18.000 T€ bei einem Vergleichswert von 15.856 T€ im Vorjahr. Die Steigerung beträgt rd. 14 % und entfällt auf Erträge aus den Immobilienzugängen der zweiten Jahreshälfte 2008 und des Berichtszeitraumes, deren Mieterlöse bis zum 30.09.2009 mit 2.347 T€ ergebniswirksam wurden. Durch Immobilienverkäufe im Vorjahr sind Mieteinnahmen in Höhe von 461 T€ entfallen. Der anhaltende Druck auf den Mietmärkten führte bei den Mieten like for like (Mieten aus Objekten, die sich durchgängig sowohl in den ersten neun Monaten des Vorjahres als auch in der Berichtsperiode im Bestand befanden) zu einem Rückgang in Höhe von 194 T€ (- 1,4 %).

Aus der Weiterbelastung von Betriebskosten an unsere Mieter erzielten wir in der Berichtsperiode Erlöse von 1.827 T€, die den Vorjahreswert um 452 T€ übertreffen.

Die Leerstandsquote blieb im Q3/2009 unverändert und beträgt 3,7%. Gegenüber dem Vergleichswert der Vorperiode (2,3%) ist eine Erhöhung um 1,4 %-Punkte zu verzeichnen. Aktuell stehen überwiegend Flächen in erst kürzlich erworbenen Objekten leer, für die wir über Mietgarantien verfügen. Um diese bereinigt beträgt die Leerstandsquote per September 1,06 % (Sept. 2008: 1,05 %).

Im Berichtszeitraum weisen wir Sonstige betriebliche Erträge von 1.741 T€ nach 2.316 T€ im Vergleichszeitraum aus. Mit 1.024 T€ enthält dieser Posten überwiegend die Buchgewinne aus Verkäufen von Sachanlagen und Beteiligungen (Sept. 2008: 1.558 T€).

Die Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung beliefen sich insgesamt auf 3.103 T€ (Sept. 2008: 2.902 T€). Auf Betriebskosten entfallen davon 2.616 T€ (Sept. 2008: 2.054 T€). Bis zum 30.09.2009 haben wir für die Instandhaltung unseres Immobilienbestandes 487 T€ (Sept. 2008: 848 T€) aufgewandt. Die Erhöhung der Bewirtschaftungskosten ist hauptsächlich eine Folge der Objektzugänge, die wir im zweiten Halbjahr 2008 und im Berichtszeitraum getätigt haben. Der Rückgang bei den Instandhaltungsaufwendungen ist darauf zurückzuführen, dass sich geplante Instandhaltungsarbeiten an den Bestandsimmobilien in das letzte Quartal 2009 verlagert haben. Einige dieser Maßnahmen sind zurzeit bereits angelaufen, andere werden in Kürze beauftragt und planmäßig noch vor Jahresende abgeschlossen.

Im Zusammenhang mit Veränderungen im Personalbereich sind im Vorjahr einmalige Abfindungszahlungen aufwandwirksam geworden. Nach Wegfall dieser Aufwendungen ergibt sich im Berichtszeitraum ein Rückgang beim Personalaufwand um 277 T€ auf 2.026 T€.

Die Investitionen in unseren Immobilienbestand seit Ende des vergangenen Jahres führten zu einem Anstieg der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien gegenüber der Vorperiode um 1.139 T€ auf 4.857 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um 118 T€ und betragen 1.186 T€.

Das Betriebsergebnis erhöhte sich gegenüber der Vorjahresvergleichsperiode um rd. 8 % bzw. 624 T€ und beträgt 8.569 T€. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen als Saldo aus dem Anstieg der Mieten und Pachten bei gleichzeitiger Erhöhung der Abschreibungen infolge der Immobilienzugänge der letzten 12 Monate.

In Vorbereitung der REIT-Transformation der Gesellschaft haben wir uns bereits im Geschäftsjahr 2008 von nicht REIT-konformen Beteiligungen getrennt. Folglich ging das Beteiligungsergebnis um 629 T€ zurück und beträgt zum 30.09.2009 nur noch 14 T€.

Durch die Aufnahme von Fremdmitteln zur Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft stiegen die Zinsaufwendungen gegenüber der Vorperiode an. In Kombination mit den aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus geringeren Zinserträgen führte dies zu einem Rückgang des Finanzergebnisses um 1.442 T€ auf -3.644 T€.

Die Verringerung der Beteiligungserträge und die Abnahme des Finanzergebnisses hatten einen Rückgang des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 1.447 T€ auf 4.939 T€ zur Folge.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gingen um 1.347 T€ zurück und betragen 520 T€. Die hohen Ertragsteuern des vergangenen Jahres waren im Wesentlichen beeinflusst durch die Einbuchung von Steuerverbindlichkeiten im Zusammenhang mit einer Betriebsprüfung sowie der Schlussbesteuerung aus dem Verkauf der Anteilscheine des Wertpapierspezialfonds Südinvest 107.

Im Berichtszeitraum des Vorjahres resultierte aus dem Anfang 2008 verkauften Wertpapierfonds Südinvest 107 noch ein Ertrag von 374 T€, der nach IFRS 5 als „Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten“ ausgewiesen wurde. Im Berichtszeitraum sind keine entsprechenden Erträge mehr angefallen.

Der Konzernüberschuss zum 30.09.2009 beträgt 4.419 T€ nach 4.893 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Daraus leitet sich ein Ergebnis pro Aktie von 0,19 € ab, das in vollem Umfang auf das Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten entfällt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres betrug das Ergebnis je Aktie insgesamt 0,21 € und entfiel mit 0,19 € auf fortzuführende sowie mit 0,02 € auf nicht fortzuführende Aktivitäten.

Für die Berichtsperiode ergibt sich ein FFO von rd. 0,35 € je Aktie. Veräußerungserlöse sind bei der Ermittlung außer Ansatz geblieben.

Zum 30.09.2009 beträgt die Eigenkapitalquote 51,8 % gegenüber 56,9 % zum 31.12.2008.

Im Berichtszeitraum erfolgte ein Zugang zum Immobilien-Portfolio von insgesamt 40,1 Mio. €. Dieser Betrag schließt die Anschaffungsnebenkosten ein. Davon entfallen 31,3 Mio. € auf die Immobilien in Hamburg und Münster. Im dritten Quartal 2009 konnten wir außerdem ein in 2009 fertig gestelltes Fachmarktzentrum in Duisburg zu einem Preis von 8,8 Mio. € unmittelbar vom Projektentwickler erwerben. Die Finanzierung dieser Investitionen erfolgte mit 16,3 Mio. € aus Eigenmitteln und mit 23,8 Mio. € durch Aufnahme langfristiger Kredite.

Durch die Auszahlung der Dividende für 2008 und den Abfluss der Eigenmittel für unsere Immobilienzukäufe verringerten sich die liquiden Mittel zum 30.09.2009 und betragen 35.188 T€.

Bericht über Chancen und Risiken

Aus dem Betrieb des HAMBORNER Konzerns als bundesweit tätiges Immobilienunternehmen ergeben sich zwangsläufig Chancen und Risiken, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft haben können.

Zum Ende des dritten Quartals 2009 hat sich gegenüber den im Konzernabschluss 2008 gemachten Angaben zu den Chancen und Risiken, die aus dem Geschäftsbetrieb des HAMBORNER Konzerns resultieren, keine wesentlich andere Einschätzung ergeben. Die dort im „Bericht über Chancen und Risiken“ gemachten Angaben gelten daher unverändert weiter.

Auch aus heutiger Sicht sind den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken nicht erkennbar.

Prognosebericht

Als bestandshaltendes Immobilienunternehmen mit Standorten in der gesamten Bundesrepublik ist unsere Strategie unverändert auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen Einzelhandel und Büro gerichtet. Trotz der weiterhin angespannten Situation auf den Vermietungsmärkten halten wir an unseren Prognosen fest, die wir im Konzerngeschäftsbericht 2008 veröffentlicht haben.

Wir erwarten gegenüber dem Vorjahr für das gesamte Geschäftsjahr 2009 einen erneuten Anstieg der Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung sowie weiterhin eine überdurchschnittliche Vermietungsquote. Die Instandhaltungsaufwendungen werden in den letzten drei Monaten dieses Geschäftsjahres aufgrund zur Zeit laufender und kurzfristig noch anlaufender Maßnahmen planmäßig höher ausfallen als im Durchschnitt der vergangenen neun Monate. Abgesehen davon erwarten wir auch für das Gesamtjahr 2009 eine weiterhin stabile Geschäftsentwicklung. Wir halten an unserer Prognose fest, den FFO um rd. 10 % zu steigern.

Die Aktionäre der Gesellschaft haben auf der Hauptversammlung am 9. Juni 2009 den Vorschlägen zur Transformation der Gesellschaft in eine REIT-AG und der dazu erforderlichen Satzungsänderung zugestimmt. Auf unseren Antrag wurde die Gesellschaft vom Bundeszentralamt für Steuern mit Wirkung vom 29. Juni 2009 als Vor-REIT registriert. Wir werden in der verbleibenden Zeit bis zum Jahresende alle notwendigen Maßnahmen treffen, die zur Erlangung des REIT-Status zum 1. Januar 2010 erforderlich sind. In diesem Zusammenhang bereiten wir aktuell die Verschmelzung der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs GmbH auf die HAMBORNER AG vor. Aus der REIT-Umwandlung werden sich für das laufende Geschäftsjahr keine wesentlichen Änderungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ergeben.

Nachtragsbericht

Mit notariellem Kaufvertrag vom 27. August 2009 haben wir die seit 1995 zum Bestand der Gesellschaft gehörende Immobilie in Bad Oeynhausen verkauft. Der erzielte Erlös lag leicht über dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert von 530 T€. Besitz, Nutzen und Lasten sind am 2. Oktober 2009 auf den Erwerber übergegangen.

Zwischenabschluss des HAMBORNER Konzerns zum 30. September 2009

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01. - 30.09. 2009 (in T€)	01.01. - 30.09. 2008 (in T€)	01.07.-30.09. 2009 (in T€)	01.07.-30.09. 2008 (in T€)
Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	18.000	15.856	6.163	5.426
Sonstige betriebliche Erträge	1.741	2.316	310	81
Summe betriebliche Erträge	19.741	18.172	6.473	5.507
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	-3.103	-2.902	-1.158	-1.112
Personalaufwand	-2.026	-2.303	-657	-947
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.857	-3.718	-1.662	-1.252
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.186	-1.304	-386	-428
Summe betriebliche Aufwendungen	-11.172	-10.227	-3.863	-3.739
Betriebsergebnis	8.569	7.945	2.610	1.768
Beteiligungsergebnis	14	643	0	0
Finanzergebnis				
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	421	1.147	67	473
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.065	-3.349	-1.395	-1.234
	-3.644	-2.202	-1.328	-761
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)	4.939	6.386	1.282	1.007
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-520	-1.867	-179	-373
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten	4.419	4.519	1.103	634
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten (nach Steuern)	0	374	0	0
Konzernüberschuss	4.419	4.893	1.103	634
Ergebnis je Aktie (in €)	0,19	0,21	0,05	0,03
davon aus fortzuführenden Aktivitäten (in €)	0,19	0,19	0,05	0,03
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten (in €)	0,00	0,02	0,00	0,00
EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	13.440	12.147	4.272	3.020
EBDA (earnings before depreciation and amortization)	9.276	8.219	2.765	1.886
EBIT (earnings before interest and taxes)	8.583	8.819	2.610	1.768

Aufstellung der im Konzerneigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

	01.01. - 30.09. 2009 (in T€)	01.01.-30.09. 2008 (in T€)	01.07.-30.09. 2009 (in T€)	01.07.-30.09. 2008 (in T€)
Konzernüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung	4.419	4.893	1.103	634
Kursanpassung der Wertpapiere aus Wertpapierfonds	0	-217	0	0
Bereinigung der Neubewertungsrücklage durch Beteiligungsverkauf	-129	0	0	0
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-2.321	-279	-971	-1.214
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)	-2.450	-496	-971	-1.214
Konzerngesamtergebnis	1.969	4.397	132	-580

Die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen in Höhe von rd. 2,5 Mio. € enthalten überwiegend Marktwertveränderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktwertveränderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage).

Konzern-Bilanz

Aktiva

	30.09.2009 (in T€)	31.12.2008 (in T€)
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	9	12
Sachanlagen	152	176
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	258.011	223.342
Finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Ausleihungen	25	38
	25	38
Sonstige Vermögenswerte	358	366
Latente Steueransprüche	2.336	1.914
	260.891	225.848
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	878	799
Forderungen aus Ertragsteuern	160	557
Bankguthaben und Kassenbestände	35.188	54.012
	36.226	55.368
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	560	130
	36.786	55.498
Summe Vermögenswerte	297.677	281.346

Passiva

	30.09.2009 (in T€)	31.12.2008 (in T€)
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575
Neubewertungsrücklage	-7.187	-4.737
	99.665	102.115
Konzern-Bilanzgewinn		
Konzerngewinnvortrag	27.196	17.824
Konzernüberschuss	4.419	17.341
	31.615	35.165
	154.050	160.050
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	110.577	87.350
Latente Steuerverbindlichkeiten	14.949	15.188
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.933	3.784
Rückstellungen für Pensionen	5.657	5.780
Sonstige langfristige Rückstellungen	683	678
	135.799	112.780
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	4.519	3.754
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	160	660
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	1.601	1.823
Sonstige Rückstellungen	1.548	2.279
	7.828	8.516
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	297.677	281.346

Konzern-Kapitalflussrechnung

	01.01. - 30.09. 2009 (in T€)	01.01. - 30.09. 2008 (in T€)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis im Konzern vor Steuern (EBT)	4.939	6.821
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	4.834	3.327
Finanz- und Beteiligungsergebnis	3.630	1.356
Veränderung der Rückstellungen	-849	-328
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	-347	-1.558
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	-678	-254
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-71	-753
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-549	1.666
Veränderung der Verbindlichkeiten	-807	-401
Erhaltene Dividenden und Gewinnausschüttungen	14	643
Zinseinzahlungen	611	1.328
Steuerzahlungen	-847	-4.073
	9.880	7.774
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	-39.118	-24.257
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties, und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	358	13.488
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107	0	-13
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	691	50.797
	-38.069	40.015
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-7.969	-7.969
Nettomittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	23.800	31.000
Nettomittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.550	-35.738
Zinsauszahlungen	-3.916	-2.758
	9.365	-15.465
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-18.824	32.324
Finanzmittelfonds am 1. Januar	54.012	13.031
Bankguthaben und Kassenbestände	54.012	13.031
Finanzmittelfonds am 30. September	35.188	45.355
Bankguthaben und Kassenbestände	35.188	45.355

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gewinnrücklagen				Konzern-Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt (in T€)
	gezeich- netes 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€)	
Stand 1. Januar 2008	22.770	2.277	76.447	90	1.554	52.226	142	155.507
Vortrag auf neue Rechnung					52.226	-52.226		0
Gewinnausschüttung für 2007					-7.828		-142	-7.970
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-496				-496
Konzernüberschuss 01.01. - 30.09.2008						4.893		4.893
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 30.09.2008				-496		4.893		4.397
Stand 30. September 2008	22.770	2.277	76.447	-406	45.952	4.893	0	151.933
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			28.128		-28.128			0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-4.331				-4.331
Konzernüberschuss 01.10. - 31.12.2008						12.448		12.448
Konzerngesamtergebnis 01.10. - 31.12.2008				-4.331		12.448		8.117
Stand 31. Dezember 2008	22.770	2.277	104.575	-4.737	17.824	17.341	0	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
Konzernüberschuss 01.01. - 30.09.2009						4.419		4.419
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 30.09.2009				-2.450		4.419		1.969
Stand 30. September 2009	22.770	2.277	104.575	-7.187	27.196	4.419	0	154.050

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss

Informationen zu HAMBORNER

Die HAMBORNER Aktiengesellschaft ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Konzern-Zwischenbericht der HAMBORNER AG und ihrer Tochtergesellschaft („HAMBORNER Konzern“) für das dritte Quartal 2009 und den Zeitraum 01.01. bis 30.09.2009 wird am 9. November 2009 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

Dieser Zwischenbericht des HAMBORNER Konzerns zum 30. September 2009 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 37y des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem Konzernabschluss verkürzten Berichtsumfang.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2009 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008. Entsprechend den Anforderungen des neugefassten IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ enthält der Konzernabschluss neben der Gewinn- und Verlustrechnung eine Gesamtergebnisrechnung. In dieser Aufstellung über die gesamten im Konzern erfassten Erträge und Aufwendungen werden sowohl das Periodenergebnis als auch erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen der Periode ausgewiesen.

Der Konsolidierungskreis besteht zum 30. September 2009 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 2008 veröffentlicht.

Die zum 31. Dezember 2008 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien wurden von uns zum 30. September 2009 überprüft. Seit dem letzten Bilanzstichtag haben sich aus heutiger Sicht keine wertbeeinflussenden Umstände ergeben, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten. Die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2008 gutachterlich festgestellten Werte erscheint uns daher gerechtfertigt.

Aufgrund der strategischen Entscheidung, das Wertpapierinvestment aufzugeben, ist der Aktienspezialfonds Südinvest 107 gemäß IFRS 5 als aufgegebenen Geschäftsbereich zu behandeln. Daher haben wir in der Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 30.09.2008 das Ergebnis aus diesen nicht fortzuführenden Aktivitäten separiert. Im Berichtszeitraum sind entsprechende Erträge nicht angefallen. Vermögens- und Schuldposten waren am 30. September 2009 nicht mehr vorhanden, da die Fondsanteile inzwischen vollständig veräußert wurden.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des HAMBORNER Konzerns seit dem letzten Abschluss erforderlich sind.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Der Berichtspflicht unterliegende Vorgänge hat es in der Zeit vom 01.01. bis 30.09.2009 nicht gegeben.

**Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 30. September 2009**

Die **Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** stiegen gegenüber dem Vorjahresvergleichswert um rd. 14% auf insgesamt 18.000 T€.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betragen 1.741 T€. Sie resultieren im Wesentlichen aus dem Abgang von Grundstücken (347 T€) und aus dem Verkauf von Beteiligungen (677 T€). Weiterhin enthält der Posten Erträge aus Mietgarantien i.H.v. 566 T€.

Die **Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** nahmen gegenüber der Vorperiode insgesamt um 201 T€ zu und betragen 3.103 T€. Während die Instandhaltungsaufwendungen um 361 T€ zurückgingen, stiegen die Aufwendungen für Betriebskosten infolge der Objektzugänge um 562 T€.

Der **Personalaufwand** nahm im Berichtszeitraum um 277 T€ auf 2.026 T€ ab.

Durch die Immobilienzugänge des Berichtszeitraumes und des Vorjahres erhöhten sich die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien** auf 4.857 T€ (01.01.-30.09.2008: 3.718 T€).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** gingen um 118 T€ zurück und betragen 1.186 T€.

Das **Betriebsergebnis** zum 30.09.2009 erhöhte sich um 624 T€ und beträgt 8.569T€.

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt 14 T€ nach 643 T€ im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Rückgang ist auf den Wegfall des Beteiligungsertrages aus dem im Vorjahr verkauften Gesellschaftsanteil an der Wohnbau Dinslaken GmbH zurückzuführen.

Das **Finanzergebnis** beträgt -3.644 T€ und lag damit um -1.442 T€ unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Rückgang resultiert aus den gestiegenen Zinsaufwendungen für die durch die Geschäftsausweitung angestiegenen Kreditmittel sowie aus geringeren Zinserträgen aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** für die Zeit vom 1.1. bis 30.9.2009 beträgt 4.939 T€ und liegt damit um 1.447 T€ unter dem Vorjahresvergleichswert.

Nach Abzug der **Ertragsteuern** von -520 T€ (Sep. 2008: -1.867 T€) ergibt sich ein **Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten** in Höhe von 4.419 T€ nach 4.519 T€ im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Rückgang der Ertragsteuern hängt vor allem mit der im Vorjahr getroffenen Vorsorge für zu erwartende Steuernachzahlungen aufgrund einer abgeschlossenen Betriebsprüfung und der Schlussbesteuerung des Wertpapierfonds Südinvest 107 zusammen, die den Ertragsteueraufwand des Vorjahres maßgeblich beeinflusst haben.

Das zum 30.9.2008 ausgewiesene **Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten** betrug 374 T€ und enthielt die in 2008 angefallenen Erträge und Aufwendungen aus dem Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 bis zu dessen Auflösung. In diesem Zeitraum sind im Fonds noch Zins- und Investorserträge von 202 T€ und Veräußerungsgewinne (saldiert mit Abschreibungen) von 257 T€ angefallen. Im Berichtshalbjahr sind vergleichbare Erträge nicht zugeflossen. Das zum 30.09.2008 ausgewiesene Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten gliedert sich wie folgt:

	01.01.-30.09. 2009 (in T€)	01.01.-30.09. 2008 (in T€)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-24
Erträge aus Wertpapieren einschließlich Veräußerungsgewinne	0	277
Abschreibungen auf Wertpapiere einschließlich Kursverluste	0	-20
Zinserträge	0	202
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-61
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	374

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz zum 30. September 2009

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen der Bilanzposten per 30. September 2009 gegenüber der Bilanz zum Stichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2008) erläutert.

Die **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien** erhöhten sich auf 258,0 Mio. €. Der Anstieg in Höhe von 34,7 Mio. € ergibt sich als Saldo aus Zugängen von 40,1 Mio. €, Abgängen und Abschreibungen des Berichtszeitraumes von zusammen 4,8 Mio. € sowie der Umgliederung in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in Höhe von 0,6 Mio. €.

Der Anstieg der **Latenten Steueransprüche** um 422 T€ ist überwiegend eine Folge der Neubewertung der Zinsderivate zum 30. September 2009.

Durch Vereinnahmung der im Vorjahresabschluss ausgewiesenen Steuererstattungsansprüche gingen die **Forderungen aus Ertragsteuern** um 397 T€ zurück und betragen 160 T€.

Hauptsächlich durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008 nahmen die **Bankguthaben und Kassenbestände** zum 30. September 2009 um 18,8 Mio. € ab und betragen 35,2 Mio. €.

Zum 30.09.2009 weisen wir gemäß IFRS 5 unter dem Posten **Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte** das mit notariellem Vertrag vom 27. August 2009 verkaufte Geschäfts- und Wohnhaus Bad Oeynhausen aus. Die Immobilie ging am 2. Oktober 2009 auf den Erwerber über. Der Ausweis zum 31.12.2008 betraf den Verkehrswert unserer inzwischen verkauften Beteiligung an der Montan GmbH.

Hauptsächlich infolge der Neubewertung der Zinsderivate veränderte sich die **Neubewertungsrücklage** um 2.450 T€ und beträgt -7.187 T€.

Aus dem Konzerngewinnvortrag des Vorjahres wurde auf Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2009 eine Dividende von 7.969 T€ ausgeschüttet. Unter Berücksichtigung eines Konzernüberschusses für die Zeit vom 01.01. bis 30.09.2009 in Höhe von 4,4 Mio. € ergibt sich ein **Konzernbilanzgewinn** in Höhe von 31,6 Mio. €.

Die lang- und kurzfristigen **Finanzverbindlichkeiten** und derivativen Finanzinstrumente sind um 24,0 Mio. € gestiegen. Die Zunahme ergibt sich als Saldo aus der Auszahlung langfristiger Immobilienfinanzierungen in Höhe von 23,8 Mio. € für die aktuellen Immobilienzugänge und der Neubewertung der Zinsderivate zum 30. September 2009 in Höhe von 2,7 Mio. €. Dagegen

wurden im Berichtszeitraum Tilgungsleistungen in Höhe von 2,5 Mio. € erbracht.

Die Begleichung der Steuerverbindlichkeiten aus einer Betriebsprüfung führte zum 30. September 2009 zu einem Rückgang der **Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern** um 500 T€ auf 160 T€.

Der Rückgang der lang- und kurzfristigen **Sonstigen Rückstellungen** ist hauptsächlich auf die Veränderung der Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten sowie für ausstehende Rechnungen zurückzuführen.

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.

Der Finanzmittelfonds enthält zum 30.09.2009 Termingelder, die in Höhe von 3,0 Mio. € zum 31.12.2009 und i.H.v. jeweils 0,5 Mio. € zum 8. bzw. 11.01.2010 fällig werden.

Die Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 30.09. 2008 enthält auch die Mittelzu- und -abflüsse des in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus nicht

fortzuführenden Aktivitäten“ ausgewiesenen Wertpapierfonds Südinvest 107 bis zu dessen Auflösung, die in nachfolgender Tabelle dargestellt sind:

	01.01.-30.09. 2009 (in T€)	01.01.-30.09. 2008 (in T€)
Cashflow aus der operativen Tätigkeit	0	1.405
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	50.784
Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	52.189

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

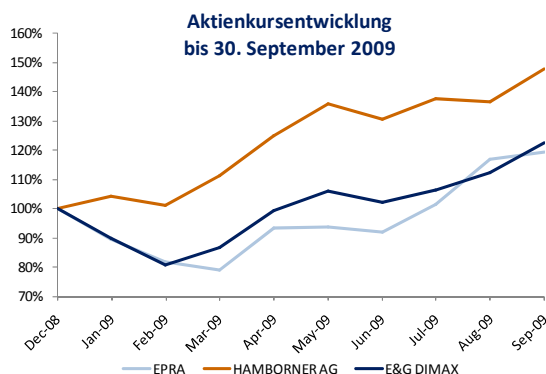
Duisburg, 9. November 2009

Der Vorstand

Dr. Mrotzek Schmitz

Ergänzende Informationen

Die Aktie der HAMBORNER AG



Nach der großen Unsicherheit auf den Kapitalmärkten und dem Druck auf die Aktienkursentwicklungen, dem sich auch die HAMBORNER Aktie zu Beginn des Jahres nicht entziehen konnte, entspannte sich die Situation im Verlauf der ersten drei Quartale 2009. Während der Kurs unserer Aktie bereits bis zum 1. Halbjahr 2009 um rd. 30% stieg, konnten wir im 3. Quartal 2009 nochmals einen Zuwachs und somit insgesamt ein Plus von 47,7 % gegenüber dem Jahresschlusskurs 2008 verzeichnen.

Im Vergleich hierzu stiegen der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte „E&G DIMAX“ um rd. 23 % und der EPRA-Index um rd. 19 %.

Die HAMBORNER Aktie schloss am 30.09.2009 zu einem Kurs von 8,49 €. Die Marktkapitalisierung lag bei rd. 193,3 Mio. €. Die positive Entwicklung des Kursverlaufes führen wir neben der allgemein positiveren Marktsicht vor allem auf das Vertrauen der Anleger in die Geschäftspolitik der Gesellschaft zurück. Durch eine transparente Berichterstattung, den Wechsel in den Prime Standard sowie die in den letzten Monaten erstmalig durchgeführten Roadshows nach Frankfurt, Hamburg, Amsterdam, London und Zürich tragen wir der dynamischen Geschäftsentwicklung und dem wachsenden Interesse des Kapitalmarkts Rechnung.

Name / Kürzel	HAMBORNER Aktiengesellschaft / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	22.770.000 Stück
Grundkapital	22.770.000
Transparenzstandard	Prime Standard
Designated Sponsors	DZ-Bank
Free Float	35,69%
Marktkapitalisierung	193,3 Mio.

Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG

Mit Schreiben vom 1. Juli 2009 haben uns die Freie und Hansestadt Hamburg, die HSH-Finanzfonds AöR sowie das Land Schleswig-Holstein gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft 52,71% beträgt. Die Mitteilungen erfolgten ausschließlich aufgrund einer Kapitalerhöhung bei der HSH Nordbank AG, die am 25. Juni 2009 eingetragen wurde und durch welche die Meldepflichtigen eine beherrschende Stellung bei der HSH-Nordbank AG erlangt haben. Ergänzend haben die Meldepflichtigen daher bei der Bundesanstalt für Wertpapieraufsicht die Befreiung von der Abgabe eines Pflichtangebots nach § 35 Abs. 2 Satz 1 WpÜG an die Aktionäre der HAMBORNER AG beantragt. Der positive Bescheid über die Befreiung von der Abgabe dieses Pflichtangebotes erfolgte am 15. Juli 2009.

Finanzkalender 2009/2010

9. November 2009	Zwischenbericht 3. Quartal 2009
25. März 2010	Geschäftsbericht 2009
25. März 2010	Analysten- und Bilanzpressekonferenz
14. Mai 2010	Zwischenbericht 1. Quartal 2010
10. Juni 2010	Ordentliche Hauptversammlung 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 Vorstandes, 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 AG, Duisburg
Stand: November 2009

HAMBORNER

AKTIENGESELLSCHAFT

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

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