



Q3 2013  
**ZWISCHENBERICHT**

FÜR DAS DRITTE QUARTAL 2013  
UND DIE ERSTEN NEUN MONATE 2013

**HAMBURG**

UNSERE IMMOBILIE IN DER  
KURT-A.-KÖRBER-CHAUSSEE

hamborner  
**REIT**

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

<b>IN T€</b>		
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	33.669	27.320
Nettomieteinnahmen	31.007	25.321
Betriebsergebnis	16.228	13.440
Finanzergebnis	-8.925	-7.635
EBITDA	28.881	22.523
EBDA	19.956	14.881
EBIT	16.578	11.068
Funds from Operations (FFO)	18.606	14.871
Periodenergebnis	7.653	5.815
<b>Aus der Bilanz</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Bilanzsumme	609.255	541.437
Langfristige Vermögenswerte	586.244	511.352
Eigenkapital	269.966	276.752
Eigenkapitalquote in %	44,3	51,1
REIT-Eigenkapitalquote in %	52,9	60,3
Loan to Value (LTV) in %	43,2	34,2
<b>Zur HAMBORNER Aktie</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
Unverwässertes = Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,17	0,16
Funds from Operations (FFO) je Aktie in € *	0,41	0,33
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,22	6,92
Marktkapitalisierung	328.462	314.814
<b>Sonstige Daten</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Verkehrswert des Immobilienportfolios	673.460	579.510
Net Asset Value (NAV)	370.146	371.823
Net Asset Value je Aktie in € *	8,14	8,17
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	27	26

\* Bezogen auf die volle Anzahl der Stammaktien zum Stichtag

<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-, Vermögens- und Finanzlage
<b>I 7</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 2013</b>
<b>I 9</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>I 10</b>	Gesamtergebnisrechnung
<b>I 11</b>	Bilanz
<b>I 13</b>	Kapitalflussrechnung
<b>I 14</b>	Eigenkapitalveränderungsrechnung
<b>I 15</b>	Anhang zum Zwischenabschluss
<b>I 16</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>
<b>I 17</b>	<b>ERGÄNZENDE INFORMATIONEN</b>

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 12. November 2013 erschienen.

## VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das dritte Quartal 2013 ist vorüber und es geht schon wieder mit großen Schritten dem Jahresende entgegen. Wie Ihnen bereits zum ersten Quartal sowie zum Halbjahr dieses Jahres berichtet, hat HAMBORNER auch in den letzten Monaten eine durchweg positive Geschäftsentwicklung gezeigt und den eingeschlagenen Wachstumskurs weiter konsequent fortgesetzt.

Wir haben mit dem NuOffice in München, dem Bürogebäude auf dem EUREF-Campus in Berlin sowie einem Büro- und Geschäftshaus in Bayreuth Zugänge zu unserem Portfolio in Höhe von rd. 95 Mio. € zu verzeichnen. Anfang Dezember wird darüber hinaus der nun fertiggestellte und eröffnete OBI-Markt in Hamburg-Bergedorf in unsere Bücher übergehen. Unser Portfoliowert zum 30. September 2013 beträgt damit rd. 674 Mio. €. Zum Jahresende werden es rd. 690 Mio. € sein.

Auch im Bereich der Verkäufe waren wir nicht untätig und können Ihnen heute positive Nachrichten überbringen. So haben wir im dritten Quartal zwei kleinere, nicht mehr strategiekonforme Objekte in Moers und Oberhausen veräußert.

Ebenso sind wir operativ weiterhin erfolgreich. So konnten wir in den ersten neun Monaten die Bewirtschaftungserlöse gegenüber Vorjahr um 23,2 % und den FFO als Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft um 25,1 % steigern. Für das Gesamtjahr erwarten wir eine 20-prozentige Steigerung der Miet- und Pächterträge und streben eine Steigerung des FFO um rund 25 % an. Dies entspräche einem FFO je Aktie von ca. 52 Cent.

Besonders hinweisen möchten wir Sie auf unseren Anfang Oktober veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht. Nachdem wir Ihnen bisher in den Geschäfts- und Quartalsberichten in erster Linie unser wirtschaftliches Wachstum erläutert haben, bekräftigen wir damit unser Verständnis der Zusammengehörigkeit von ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen nachhaltiger Unternehmensführung. Für HAMBORNER sind unternehmerisches Wachstum und nachhaltiges Wirtschaften unmittelbar miteinander verbunden. Der Bericht wurde im September von der Global Reporting Initiative (GRI) auf die Einhaltung entsprechender Berichtsstandards geprüft und ist auf unserer Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Nachhaltigkeit abrufbar.

Wir hoffen, dass wir Ihnen HAMBORNER damit noch ein Stück weit mehr transparent machen, danken für Ihr Vertrauen und hoffen auf einen weiterhin konstruktiven Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im November 2013



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 schwächer entwickelt als von den Experten zu Beginn des Jahres angenommen. So trauen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten der deutschen Wirtschaft in diesem Jahr nur noch ein Wachstum von 0,4 % statt der bisher erwarteten 0,8 % zu. Beflügelt von einer lebhaften Expansion der Weltwirtschaft und einer abnehmenden Unsicherheit im Euro-Raum aufgrund der Staatsschuldenkrisen sehen die Experten Deutschland jedoch vor dem Beginn eines Aufschwungs. Hierauf weisen zudem alle aktuellen Indikatoren hin. Für das Jahr 2014 prognostizieren die Forschungsinstitute daher ein Wachstum von 1,8 %.

Wesentliche Stütze des wirtschaftlichen Aufschwungs ist hierbei vor allem die deutsche Binnennachfrage. Neben zunehmenden Investitionen der Wirtschaft trägt auch ein stabiles Konsumklima aufgrund guter Beschäftigungszahlen zu dieser Entwicklung bei. So soll die Arbeitslosenquote in diesem Jahr bei 6,9 % liegen. Für 2014 wird ein leichter Rückgang auf 6,8 % prognostiziert. Die Verbraucherpreise sollen moderat um 1,6 % in 2013 und 1,9 % in 2014 steigen.

### Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage entwickelte sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG in den ersten neun Monaten dieses Jahres erwartungsgemäß gut.

#### Ertragslage

Die Bewirtschaftungserlöse unserer Immobilien belaufen sich bis Ende September auf 33.669 T€ (Vorjahr: 27.320 T€). Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 6.349 T€ oder 23,2 %. Der Anstieg resultiert mit 6.800 T€ (24,9 %) insbesondere aus den Immobilienerwerben des Jahres 2012 sowie der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres. Durch Immobilienverkäufe haben sich die Mieterlöse um insgesamt 77 T€ (0,3 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl im Vergleichszeitraum 2012 als auch in den ersten neun Monaten dieses Jahres in unserem Bestand befanden (like for like), sind um 374 T€ zurückgegangen (-1,4 %). Aus der Weiterbelastung von Nebenkosten haben wir Erlöse i. H. v. 3.630 T€ erzielt, die damit um 1.107 T€ oder 43,9 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (2.523 T€) liegen.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres liegt die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,5 % (Vorjahr: 1,7 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 3,6 %, wobei die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (1,8 %) insbesondere aus den im ersten Quartal 2013 erworbenen Immobilien in München und Berlin resultiert, die aufgrund des Erstbezugs bei Besitzübergang noch nicht vollständig vermietet waren. Zudem hat der Hauptmieter einer Immobilie in Bremen seinen Mietvertrag nicht verlängert. Für die mittlerweile vollständig vermieteten Leerstandsflächen der Objekte in München und Berlin waren mit dem Veräußerer mehrjährige Mietgarantien vereinbart.

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien sind bis Ende September 2013 Aufwendungen von 5.094 T€ (Vorjahr: 3.525 T€) angefallen. Die Erhöhung um 1.569 T€ (44,5 %) gegenüber der Vergleichsperiode ist hauptsächlich auf den vergrößerten Objektbestand zurückzuführen.

Per 30. September 2013 belaufen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands auf 1.198 T€ und liegen um 201 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahres (997 T€).

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieterlöse sind mit 31.007 T€ um 5.686 T€ oder 22,5 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (25.321 T€) angestiegen.

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen im Berichtszeitraum zusammen 3.162 T€ und liegen damit um 424 T€ bzw. 15,5 % über dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums (2.738 T€). Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, beläuft sich hiernach auf 9,4 % (Vorjahr: 10,0 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum um 3.237 T€ auf 12.303 T€ angestiegen. Die Erhöhung resultiert neben einer außerordentlichen Abschreibung i. H. v. 463 T€ des zur Veräußerung gehaltenen Objekts in Oberhausen im Wesentlichen aus der Zunahme des Immobilienbestands.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den ersten neun Monaten 2013 um 801 T€ auf 1.129 T€ (Vorjahr: 328 T€) erhöht. Größte Position hierin ist mit 1.000 T€ eine Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags.

Sonstige betriebliche Aufwendungen sind in Höhe von 443 T€ nach 405 T€ im Vorjahr angefallen. Der Posten enthält unter anderem mit 157 T€ (Vorjahr: 110 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit, mit 122 T€ (Vorjahr: 101 T€) Rechts- und Beratungskosten sowie mit 65 T€ (Vorjahr: 65 T€) Beitragszahlungen.

Bis zum 30. September 2013 hat die Gesellschaft ein Betriebsergebnis von 16.228 T€ erzielt, das damit um 2.788 T€ (20,7 %) über dem Vergleichswert des Vorjahres (13.440 T€) liegt.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 350 T€ (Vorjahr: 17 T€) und resultiert aus der Veräußerung einer kleineren Fläche aus unserem unbebauten Grundbesitz zu Beginn des Jahres.

Das Finanzergebnis beträgt –8.925 T€ und ist damit um 1.290 T€ gegenüber der Vorjahresvergleichszahl (–7.635 T€) zurückgegangen. Der Rückgang ist in erster Linie auf die weitere Zunahme der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen i. H. v. –8.956 T€ (Vorjahr: –7.868 T€) zurückzuführen. Auf der Anlagenseite haben die Zinserträge durch den reduzierten Liquiditätsbestand um 202 T€ abgenommen und belaufen sich im Berichtszeitraum auf 31 T€.

Die ersten neun Monate des Berichtsjahres sind mit einem Periodenergebnis von 7.653 T€ nach 5.815 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen worden. Daraus resultiert ein Ergebnis je Aktie von 0,17 € nach 0,16 € in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Aufgrund der im Juli des Vorjahres durchgeführten Kapitalerhöhung wird bei der Berechnung der Vorjahreskennzahl nach IAS 33 der gewichtete Durchschnitt der während des Betrachtungszeitraums im Umlauf befindlichen Stammaktien herangezogen.

Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 25,1 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 18.606 T€ (Vorjahr: 14.871 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,41 € (Vorjahr: 0,33 €). Der FFO ist ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. In diesem Sinne haben wir den FFO der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres um die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltene oben genannte einmalige Entschädigungszahlung bereinigt. Der FFO und insbesondere der FFO je Aktie ist wesentliche Steuerungsgröße bei HAMBORNER.

### **Vermögens- und Finanzlage**

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres konnte die Gesellschaft die bereits im Halbjahresfinanzbericht vermeldeten Immobilienzugänge von zwei Büroimmobilien in München und Berlin (jeweils Zugang im ersten Quartal) sowie einer Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Bayreuth im zweiten Quartal verzeichnen. Das Kaufpreisvolumen belief sich auf insgesamt 91,6 Mio. €.

Am 15. August 2013 haben wir einen Vertrag über den Verkauf einer Wohn- und Einzelhandelsimmobilie in Moers zu einem Kaufpreis von 2,4 Mio. € abgeschlossen. Der Besitzübergang wird voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2014 erfolgen. Des Weiteren haben wir am 24. September 2013 einen Vertrag über die Veräußerung einer Wohn- und Einzelhandelsimmobilie in Oberhausen zu einem Kaufpreis von 0,9 Mio. € notariell beurkundet.

Das Objekt ist am 1. November 2013 auf den Erwerber übergegangen. Mit einem Gesamtjahresmieteinkommen von 0,3 Mio. € bei sechs gewerblichen Mieteinheiten und 23 Wohneinheiten folgen die Desinvestitionen in Moers und Oberhausen unserer Strategie der Veräußerung kleinerer verwaltungsintensiver Objekte.

Die aktuellen Buchwerte der Immobilien in Moers und in Oberhausen sind in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgliedert worden. Der Vorjahresausweis dieses Postens i. H. v. 3 T€ betrifft rd. 5.300 m<sup>2</sup> aus unserem unbebauten Grundbesitz. Der Besitzübergang an den Erwerber erfolgte im Januar dieses Jahres.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug zum Berichtsstichtag 673,5 Mio. € (31. Dezember 2012: 579,5 Mio. €).

Am 30. September 2013 verfügte die Gesellschaft über Bankguthaben und Kassenbestände i. H. v. 19,6 Mio. €. Der Rückgang gegenüber dem Liquiditätsbestand zum 31. Dezember 2012 (29,3 Mio. €) um 9,7 Mio. € resultiert insbesondere aus der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2012 (18,2 Mio. €) sowie Mittelabflüssen aus den Investitionen in das Immobilienportfolio (90,4 Mio. €). Diesen stehen unter anderem Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (27,3 Mio. €; Vorjahr: 19,8 Mio. €) sowie aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Immobilienerwerbe i. H. v. 86,1 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft aus bereits abgeschlossenen Kreditverträgen über noch nicht valutierte Finanzierungsmittel i. H. v. 22,4 Mio. €. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen unmittelbar abgerufen werden.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 30. September 2013 auf 270,0 Mio. € nach 276,8 Mio. € zum 31. Dezember 2012. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 44,3 % nach 51,1 % zum 31. Dezember 2012. Die REIT-Eigenkapitalquote hat sich von 60,3 % zum 31. Dezember 2012 auf 52,9 % vermindert.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme von Immobilienkrediten zur Finanzierung der Immobilienerwerbe abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 80,0 Mio. € erhöht und betragen am Berichtsstichtag 310,7 Mio. € nach 230,7 Mio. € zum 31. Dezember 2012.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ist gegenüber dem Bilanzausweis am 31. Dezember 2012 (-15,2 Mio. €) gestiegen und lag zum 30. September 2013 bei -11,4 Mio. €.

### **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 2012 ergeben. Die im Lagebericht 2012 unter dem Kapitel „Risikobericht“ gemachten Angaben haben daher weiterhin Gültigkeit.

Das Europäische Parlament hat eine Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) verabschiedet, die in den einzelnen Mitgliedsländern nunmehr in nationales Recht umzusetzen ist. Durch die AIFM-Richtlinie wird die europäische Investmentbranche zukünftig stärker reguliert. Höhere aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen führen grundsätzlich zu höheren Aufwendungen. Nach dem finalen Konsultationsschreiben der BaFin Mitte Juni fallen in Deutschland REITs nicht mehr per se in den Anwendungsbereich. Wie bei anderen börsennotierten Immobiliengesellschaften obliegt es einer Einzelfallbetrachtung. Demnach gehen wir davon aus, dass unsere Gesellschaft nicht als AIF zu klassifizieren ist.

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

### **Prognosebericht**

Die HAMBORNER REIT AG verfügte als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien zum 30. September 2013 über ein Portfolio von 72 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro ausgerichtet.

Der Vorstand hält an seinen zuletzt im Geschäftsbericht 2012 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen und Prognosen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr strebt der Vorstand gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 einen Anstieg der Mieterlöse i. H. v. ca. 20 % bei einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote an. Zudem rechnet die Gesellschaft mit einer stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts und beabsichtigt, den FFO im laufenden Geschäftsjahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um rd. 25 % auf ca. 52 Cent je Aktie zu steigern.

### **Nachtragsbericht**

Der Besitzübergang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilie in Oberhausen erfolgte am 1. November 2013.



## Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2012	01.07. – 30.09.2013	01.07. – 30.09.2012
Erlöse aus Mieten und Pachten	33.669	27.320	11.497	9.127
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.630	2.523	1.246	911
Laufende Betriebsaufwendungen	-5.094	-3.525	-1.721	-1.151
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.198	-997	-536	-400
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>31.007</b>	<b>25.321</b>	<b>10.486</b>	<b>8.487</b>
Verwaltungsaufwand	-828	-706	-236	-205
Personalaufwand	-2.334	-2.032	-788	-643
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-12.303	-9.066	-4.187	-3.058
Sonstige betriebliche Erträge	1.129	328	27	74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-443	-405	-101	-105
	<b>-14.779</b>	<b>-11.881</b>	<b>-5.285</b>	<b>-3.937</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>16.228</b>	<b>13.440</b>	<b>5.201</b>	<b>4.550</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	350	17	0	0
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>16.578</b>	<b>13.457</b>	<b>5.201</b>	<b>4.550</b>
Zinserträge	31	233	4	116
Zinsaufwendungen	-8.956	-7.868	-3.163	-2.624
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8.925</b>	<b>-7.635</b>	<b>-3.159</b>	<b>-2.508</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>7.653</b>	<b>5.822</b>	<b>2.042</b>	<b>2.042</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-7	0	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>7.653</b>	<b>5.815</b>	<b>2.042</b>	<b>2.042</b>
Unverwässertes = Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,17	0,16	0,04	0,05

## Gesamtergebnisrechnung

IN T€	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2012	01.07. – 30.09.2013	01.07. – 30.09.2012
<b>Periodenergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>7.653</b>	<b>5.815</b>	<b>2.042</b>	<b>2.042</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (–) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	3.758	–2.374	603	–926
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>3.758</b>	<b>–2.374</b>	<b>603</b>	<b>–926</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>11.411</b>	<b>3.441</b>	<b>2.645</b>	<b>1.116</b>



Das sonstige Ergebnis betrifft Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktwertänderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effektivität erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage).

## Bilanz Aktiva

IN T€	30.09.2013	31.12.2012
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	8	14
Sachanlagen	142	159
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	585.779	510.834
Finanzielle Vermögenswerte	12	24
Sonstige Vermögenswerte	303	321
	<b>586.244</b>	<b>511.352</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.252	769
Forderungen aus Ertragsteuern	7	7
Bankguthaben und Kassenbestände	19.581	29.306
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.171	3
	<b>23.011</b>	<b>30.085</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>609.255</b>	<b>541.437</b>



## Bilanz Passiva

IN T€	30.09.2013	31.12.2012
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	45.493	45.493
Kapitalrücklage	124.279	124.279
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	91.348	91.348
Neubewertungsrücklage	-15.137	-18.895
	76.211	72.453
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	16.330	12.496
Periodenüberschuss	7.653	7.741
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	14.290
	23.983	34.527
	<b>269.966</b>	<b>276.752</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	301.933	222.990
Derivative Finanzinstrumente	11.381	14.838
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.255	2.013
Rückstellungen für Pensionen	7.885	8.160
Sonstige Rückstellungen	1.581	1.566
	<b>325.035</b>	<b>249.567</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	8.765	7.707
Derivative Finanzinstrumente	66	367
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	19	18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.689	4.314
Sonstige Rückstellungen	1.715	2.712
	<b>14.254</b>	<b>15.118</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>609.255</b>	<b>541.437</b>



## Kapitalflussrechnung

IN T€	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2012
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.653	5.822
Finanzergebnis	8.925	7.635
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	12.303	9.066
Veränderung der Rückstellungen	-1.455	-1.336
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-350	-66
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-401	-409
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	553	275
Zinseinzahlungen	108	155
Steuerzahlungen	0	-1.295
	<b>27.336</b>	<b>19.847</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-90.359	-22.208
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	354	7.732
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	11	4
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-15.000
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	15.000	0
	<b>-74.994</b>	<b>-29.472</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlungen	-18.197	-13.648
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	86.059	11.250
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-5.415	-4.358
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	73.927
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	-2.559
Zinsauszahlungen	-9.514	-7.592
	<b>52.933</b>	<b>57.020</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>5.275</b>	<b>47.395</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>14.306</b>	<b>18.685</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	14.306	18.685
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	15.000	0
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>29.306</b>	<b>18.685</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. September</b>	<b>19.581</b>	<b>66.080</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	19.581	66.080
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	0	15.000
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>19.581</b>	<b>81.080</b>



## Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		BILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GESAMT
			ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN	NEUBEWERTUNGSRÜCKLAGE	VORTRAG	ÜBERSCHUSS	ENTNAHME AUS DEN ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN	
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	<b>34.120</b>	<b>64.285</b>	<b>105.638</b>	<b>-15.056</b>	<b>17.064</b>	<b>7.865</b>	<b>1.215</b>	<b>215.131</b>
Vortrag auf neue Rechnung					9.080	-7.865	-1.215	0
Gewinnausschüttung für 2011					-13.648			-13.648
Kapitalerhöhung	11.373	62.553						73.926
Kosten der Kapitalerhöhung		-2.559						-2.559
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2012				-2.374				-2.374
Periodenergebnis 01.01. – 30.09.2012						5.815		5.815
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2012</b>				<b>-2.374</b>		<b>5.815</b>		<b>3.441</b>
<b>Stand 30. September 2012</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>105.638</b>	<b>-17.430</b>	<b>12.496</b>	<b>5.815</b>	<b>0</b>	<b>276.291</b>
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2012				-1.465				-1.465
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-14.290				14.290	0
Periodenergebnis 01.10. – 31.12.2012						1.926		1.926
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2012</b>				<b>-1.465</b>		<b>1.926</b>		<b>461</b>
<b>Stand 31. Dezember 2012</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>91.348</b>	<b>-18.895</b>	<b>12.496</b>	<b>7.741</b>	<b>14.290</b>	<b>276.752</b>
Vortrag auf neue Rechnung					22.031	-7.741	-14.290	0
Gewinnausschüttung für 2012					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2013				3.758				3.758
Periodenergebnis 01.01. – 30.09.2013						7.653		7.653
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2013</b>				<b>3.758</b>		<b>7.653</b>		<b>11.411</b>
<b>Stand 30. September 2013</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>91.348</b>	<b>-15.137</b>	<b>16.330</b>	<b>7.653</b>	<b>0</b>	<b>269.966</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 2013 ist am 12. November 2013 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 2013 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 (IAS) 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 zum 31. Dezember 2012 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2013 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2012. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch mit Ausnahme zusätzlicher Angaben zu Finanzinstrumenten nach IAS 34.16A (j) im Anhang keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

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

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag erforderlich sind. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

### Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2012 gutachterlich ermittelten

Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Für die unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Moers und Oberhausen wurden die Verkehrswerte um insgesamt 720 T€ gesenkt und an den jeweiligen Verkaufspreis angepasst. Weitere wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Für diese Immobilien erscheint uns daher aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2012 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2012 wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Derivate werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten und Schulden stellen bis auf die Finanzverbindlichkeiten die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag und betragen zum 30. September dieses Jahres 321.570 T€ (31. Dezember 2012: 245.700 T€).

Die in der Bilanz ausgewiesenen Derivativen Finanzinstrumente sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Es handelt sich ausschließlich um Zinssicherungsgeschäfte. Die von den Kreditinstituten ermittelten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis beobachtbarer Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven (Stufe 2 nach IFRS 7).

Durch die Hauptversammlung am 7. Mai 2013 wurde HAMBORNER für weiteres Wachstum genehmigtes Kapital i. H. v. 50 % des derzeitigen Grundkapitals eingeräumt sowie die Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen (bedingtes Kapital) erteilt. Diese Beschlüsse sind Vorratsbeschlüsse. Die Laufzeit dieser Genehmigungen beträgt fünf Jahre.

### Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Berichtszeitraum 2013 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, 12. November 2013

Der Vorstand



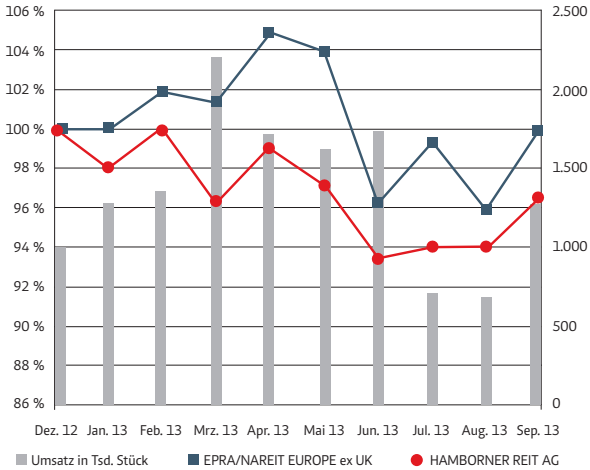
Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz



**Die Aktie der HAMBORNER REIT AG**



Obwohl sich die finanzielle und politische Situation speziell in den Staaten des südlichen Euroraums noch nicht wesentlich entschärft hat, beruhigte sich die Lage auf den europäischen Finanzmärkten aufgrund der Unterstützungszusagen der europäischen Zentralbank weiter. Darüber hinaus befindet sich die deutsche Volkswirtschaft wieder auf Wachstumskurs und lässt die Kapitalmärkte positiv gestimmt sein. Der DAX notierte zu Jahresbeginn bei rund 7.680 Punkten. Nachdem er im Mai ein erstes Rekordhoch erreicht hatte, rutschte er zum Halbjahr kurzfristig wieder unter die 8000-Punkte-Marke. Den Höchstkurs im Berichtszeitraum erreichte er am 19. September mit 8.770 Punkten. Zum 30.09.2013 schloss er mit einem Indexstand von 8.594 Punkten ab.

<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN/ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	45.493.333 Stück
<b>Grundkapital</b>	45.493.333 €
<b>Notierung</b>	SDAX / EPRA-Index
<b>Designated Sponsor</b>	HSBC
<b>Free Float</b>	77,51 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	328,5 Mio. €

Die HAMBORNER Aktie entwickelte sich in den ersten neun Monaten 2013 recht unterschiedlich. Nach einem guten Start zu Beginn des Jahres kam die Aktie trotz positiven operativen Geschäfts, guter Geschäftszahlen und optimistischer Prognosen immer wieder mal unter Druck und schloss – auch nach Zahlung einer Dividende von 40 Cent je Aktie – zum Halbjahr bei 7,00 € (-6,4 % seit Jahresende 2012). Von Anfang Juli bis Ende September bewegte sich der Kurs dann ohne erkennbare Einflüsse meist zwischen 6,95 € und 7,30 € und schloss zum 30. 09.2013 bei 7,22 € (-3,5 % seit Jahresende 2012).

Der Abschlag zum Net Asset Value (NAV) von 8,14 €/Aktie beträgt damit 11,3 %.

Wir beurteilen die Entwicklung des Aktienkurses auch weiterhin – gerade hinsichtlich des guten operativen Geschäfts, der soliden Struktur der Gesellschaft sowie der positiven Prognosen für das Gesamtjahr 2013 – als nicht zufriedenstellend. Wie in den vergangenen Monaten und Wochen werden wir daher auch künftig im Rahmen von Roadshows und dem Besuch von Kapitalmarktkonferenzen aktiv das Gespräch mit Analysten und Investoren suchen.

**Nachhaltigkeitsbericht**

Nachdem wir Ihnen bisher in den Geschäfts- und Quartalsberichten in erster Linie unser wirtschaftliches Wachstum erläutert haben, freuen wir uns, dass wir Ihnen seit Anfang Oktober dieses Jahres unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht zur Verfügung stellen können. Dieser Bericht soll Ihnen in einem ersten Schritt unser Verständnis der Zusammengehörigkeit von ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen nachhaltiger Unternehmensführung näherbringen und unseren Anspruch auf eine transparente Berichterstattung weiter erhöhen.

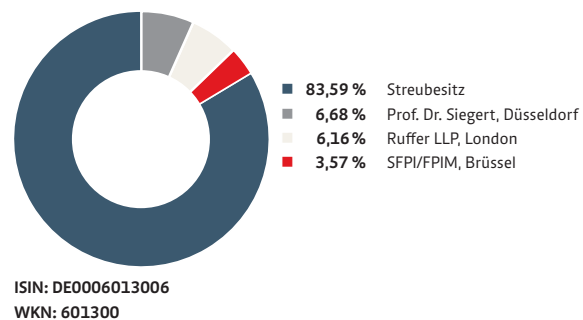
Den Nachhaltigkeitsbericht können Sie auf unserer Homepage unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im **Bereich Nachhaltigkeit** abrufen. Wir übersenden Ihnen bei Bedarf natürlich auch ein gebundenes Exemplar – sprechen Sie uns dazu gerne an.

**Allgemeine Information**

Transparenz und Information stehen bei unserer Investor Relations Tätigkeit im Vordergrund. Aktuelle Informationen, Präsentationsunterlagen sowie Unternehmensmeldungen sind daher jederzeit auf unserer Homepage unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im **Bereich Investor Relations** abrufbar.

Darüber hinaus haben Sie dort die Möglichkeit, sich in unserem Newsletter einzutragen, um wesentliche Informationen rund um unsere Gesellschaft direkt per Email zu erhalten.

**Aktionärsstruktur zum 30.09.2013**



## Finanzkalender 2013/2014

12. November 2013	Zwischenbericht 3. Quartal 2013
26. März 2014	Geschäftsbericht 2013
5. Mai 2014	Zwischenbericht 1. Quartal 2014
6. Mai 2014	Ordentliche Hauptversammlung 2014

### 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 2013

**HAMBORNER REIT AG**

GOETHESTRASSE 45  
47166 DUISBURG

**TEL.:** 0203 / 54405-0  
**FAX:** 0203 / 54405-49

INFO@HAMBORNER.DE  
WWW.HAMBORNER.DE

