

**QUARTALSFINANZBERICHT
30. SEPTEMBER 2016**

Q3

2016

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	30.09.2016	30.09.2015
Erlöse aus Mieten und Pachten	45.341	38.199
Nettomieteinnahmen	41.191	35.103
Betriebsergebnis	20.645	18.069
Finanzergebnis	-10.657	-9.895
EBITDA	41.277	32.300
EBDA	30.620	22.405
EBIT	24.734	18.527
Funds from Operations (FFO)	26.531	21.947
Ergebnis der Periode	14.077	8.632
AUS DER BILANZ	30.09.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	1.012.360	786.644
Langfristige Vermögenswerte	890.594	752.046
Eigenkapital	556.574	406.074
Eigenkapitalquote in %	55,0	51,6
REIT-Eigenkapitalquote in %	68,3	61,5
Loan to Value (LTV) in %	28,5	35,0
ZUR HAMBORNER AKTIE	30.09.2016	30.09.2015
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.717.645	62.002.613
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,23	0,16
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,33	0,35
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	9,42	8,65
Marktkapitalisierung	750.940	536.323
SONSTIGE DATEN	30.09.2016	31.12.2015
Verkehrswert des Immobilienportfolios	955.470	899.816
Net Asset Value (NAV)	719.824	564.707
Net Asset Value je Aktie in €	9,03	9,11
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	34	33



INHALT

4	VORWORT DES VORSTANDS
5	ZWISCHENLAGEBERICHT
5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
5	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
7	Risikobericht
7	Prognosebericht
8	Nachtragsbericht
9	VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. SEPTEMBER 2016
9	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
10	Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
11	Verkürzte Bilanz
13	Verkürzte Kapitalflussrechnung
14	Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung
15	Anhang zum verkürzten Zwischenabschluss
17	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
18	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

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 10. November 2016 erschienen.

VORWORT DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

wir freuen uns, Ihnen heute den Bericht über die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016 vorzulegen. Die HAMBORNER REIT AG hat die gute Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahres fortgesetzt und auch im dritten Quartal ihre Wachstumsziele konsequent weiterverfolgt. In den ersten neun Monaten dieses Geschäftsjahres haben sich die Miet- und Pachterlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 18,7 % auf 45,3 Mio. € erhöht. Unsere wesentliche Steuerungskennziffer, der FFO, belief sich zum Ende des dritten Quartals auf 26,5 Mio. € und lag damit 20,9 % über dem Vorjahreswert.

Nachdem bereits im ersten Halbjahr dieses Jahres die Besitzübergänge des Haerder-Centers in Lübeck sowie des in 2015 erworbenen Baumarktes in Ditzingen erfolgten, haben wir im abgelaufenen dritten Quartal die Grundlage für weiteres Portfoliowachstum gelegt. Im Juli hat HAMBORNER den Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Kiel unterzeichnet, die in den kommenden Monaten an einem etablierten Bürostandort in attraktiver Innenstadtlage errichtet wird. Zudem wurde Anfang September der Kaufvertrag für ein weiteres im Bau befindliches Objekt in Hanau unterzeichnet. Das Fachmarktzentrum „Rondo Steinheim“ wird derzeit in einem gewachsenen Gewerbegebiet im Hanauer Stadtteil Steinheim errichtet und zeichnet sich durch seine gute Anbindung sowie einzigartige Architektur aus. Die beiden Neubauobjekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 58,4 Mio. € werden voraussichtlich Mitte 2017 in das Portfolio der HAMBORNER übergehen.

Neben der Investition in die beiden Neubauprojekte hat unsere Gesellschaft im dritten Quartal zwei Bestandsobjekte in Mannheim und Dortmund erworben. Mit der Akquisition des „Kurpfalz Centers“ in Mannheim haben wir ein sehr attraktives Fachmarktzentrum erworben und die bislang größte Immobilieninvestition der Unternehmensgeschichte getätigt. Das umfassend modernisierte Objekt mit sehr guter Bauqualität und ansprechender Architektur befindet sich an einem etablierten Einkaufsstandort im Osten Mannheims. Der Kaufpreis beläuft sich auf 80,0 Mio. €. Das im September erworbene Geschäftshaus „DOMI“ befindet sich auf dem Ostenheweg, einer der Haupteinkaufsstraßen der Dortmunder Fußgängerzone und hat einen Kaufpreis in Höhe von 30,9 Mio. €. Während der Besitzübergang des Objekts in Dortmund voraussichtlich am Ende dieses Jahres stattfinden wird, befindet sich das Kurpfalz Center seit dem 1. Oktober 2016 im Besitz der HAMBORNER und trägt damit bereits jetzt zu den Mieterträgen und dem FFO der Gesellschaft bei.

Zur Finanzierung unserer zukünftigen weiteren Wachstumsschritte, insbesondere nach dem Erwerb des Kurpfalz Centers, haben wir im September eine Kapitalerhöhung durchgeführt und unser Grundkapital um 28,6 % erhöht. Im Rahmen der Kapitalerhöhung konnten sämtliche neuen Aktien platziert und ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 166,5 Mio. € erzielt werden. Der erfolgreiche Wachstumskurs mit weiteren Mietertrags- und FFO-Steigerungen kann somit fortgesetzt werden.

Für das entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bedanken und freuen uns auf einen erfolgreichen weiteren Jahresverlauf.

Duisburg, im November 2016



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten in ihrem Herbstgutachten für das laufende Jahr ein stärkeres Wachstum der deutschen Wirtschaft als zuletzt angenommen. So sagen die Experten für das Gesamtjahr 2016 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,9 % und für das kommende Jahr ein Wachstum von 1,4 % voraus. Als Hauptgrund werden der stabile Arbeitsmarkt und der kräftige Inlandskonsum genannt.

Der Arbeitsmarkt ist nach wie vor in einer guten Verfassung. Die Zahl der Erwerbstätigen hat mit 43,7 Millionen im September 2016 weiter zugenommen und soll in 2017 auf gut 44 Millionen steigen. Die Zahl der Arbeitslosen betrug Ende September dieses Jahres 2,6 Millionen bei einer Arbeitslosenquote von 5,9 %. Für 2017 erwarten die Institute eine stabile Arbeitslosenquote von 6,1 %. Die Verbraucherpreise könnten zukünftig wieder stärker zulegen. Nach lediglich 0,4 % für das Gesamtjahr 2016 soll die Inflationsrate in 2017 auf 1,4 % steigen.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich in den ersten neun Monaten 2016 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Die Erlöse aus Mieten und Pachten belaufen sich bis Ende September 2016 auf 45.341 T€ (Vorjahr: 38.199 T€). Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 7.142 T€ oder 18,7 %. Der Anstieg resultiert mit 7.596 T€ (19,9 %) aus den Immobilienerwerben des Jahres 2015 sowie der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl im Vergleichszeitraum 2015 als auch in den ersten neun Monaten dieses Jahres in unserem Bestand befanden (like for like), verzeichneten mit 569 T€ (1,6 %) ebenfalls einen Anstieg. Durch Immobilienverkäufe haben sich die Mieterlöse um insgesamt 1.023 T€ (2,7 %) vermindert.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres liegt die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,4 % (Vorjahr: 2,2 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,7 % (Vorjahr: 2,3 %).

Aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter hat die Gesellschaft Erlöse in Höhe von 5.976 T€ erzielt, die damit um 1.802 T€ oder 43,2 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (4.174 T€) liegen. Gleichzeitig sind die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien bis Ende September 2016 um 2.605 T€ (45,0 %) auf 8.400 T€ (Vorjahr: 5.795 T€) gestiegen.

Für die ersten neun Monate 2016 belaufen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands auf 1.726 T€ und liegen um 251 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahres (1.475 T€). Die Ausgaben betreffen überwiegend diverse kleinere geplante Maßnahmen sowie laufende Instandhaltungen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 41.191 T€ um 6.088 T€ oder 17,3 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (35.103 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen im Berichtszeitraum zusammen 3.779 T€ und liegen damit um 258 T€ bzw. 7,3 % über dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums (3.521 T€). Dabei hat sich der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 36 T€ (4,1 %) erhöht. Gleichzeitig ist der Personalaufwand um 222 T€ bzw. 8,4 % gestiegen. Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist aufgrund des gegenüber den Mieterlösen unterproportionalen Anstiegs der Verwaltungs- und Personalaufwendungen weiter gesunken und beträgt 8,3 % (Vorjahr: 9,2 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 2.770 T€ auf 16.543 T€ nach 13.773 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich von Januar bis September auf 554 T€ (Vorjahr: 813 T€). Sie beinhalten unter anderem mit 169 T€ (Vorjahr: 51 T€) Auflösungen von Rückstellungen sowie mit 309 T€ Entschädigungen, Erstattungen und Weiterbelastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in den ersten neun Monaten 778 T€ (Vorjahr: 553 T€). Der Posten enthält u. a. mit 250 T€ (Vorjahr: 124 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 110 T€ (Vorjahr: 111 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren. Darüber hinaus entfallen 211 T€ (Vorjahr: 196 T€) auf Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietverträgen (§ 15a UStG), die an Mieter weiterbelastet bzw. durch entsprechende Mietanpassungen kompensiert werden.

Bis zum 30. September 2016 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis von 20.645 T€ nach 18.069 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die Gesellschaft in den ersten drei Quartalen ein Ergebnis in Höhe von 4.089 T€ (Vorjahr: 458 T€) erzielt. Die Verkäufe des Berichtsjahres betrafen neben den bereits im ersten Quartal abegangenen Immobilien in Dinslaken, Duisburg und Solingen eine Immobilie in Essen, deren Besitzübergang auf den Erwerber im dritten Quartal 2016 erfolgte.

Das Finanzergebnis beträgt – 10.657 T€ gegenüber – 9.895 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit – 10.659 T€ (Vorjahr: – 9.907 T€) enthaltenen Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Berichtszeitraum des Vorjahres insbesondere aufgrund des Abrufs weiterer Darlehensmittel zur Finanzierung der Immobilienerwerbe betragsmäßig erhöht.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres ist ein Periodenergebnis von 14.077 T€ nach 8.632 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres erzielt worden. Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 20,9 % kräftig gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 26.531 T€ (Vorjahr: 21.947 T€). Dies entspricht bei einer gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 17.715.032 (+28,6 %) erhöhten Aktienanzahl einem FFO je Aktie von 33 Cent (Vorjahr: 35 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Neben den bereits im ersten Halbjahr des Berichtsjahres vermeldeten Zugängen der Immobilien in Lübeck und Ditzingen im Februar und Juni dieses Jahres wurden im dritten Quartal vier weitere Kaufverträge für Immobilien in Dortmund, Hanau, Kiel und Mannheim mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 169,2 Mio. € abgeschlossen.

Während die Besitzübergänge des Fachmarktzentriums in Mannheim (Kaufpreis: 80,0 Mio. €) bereits zu Beginn des vierten Quartals erfolgte und für die Einzelhandelsimmobilie in Dortmund (Kaufpreis: 30,8 Mio. €) voraussichtlich zum Ende des laufenden Geschäftsjahres stattfinden wird, kann mit dem Übergang von Nutzen und Lasten der beiden noch im Bau befindlichen Immobilien in Kiel (Kaufpreis: 20,9 Mio. €) und Hanau (Kaufpreis: 37,5 Mio. €) erst in der zweiten Jahreshälfte 2017 gerechnet werden.

Auf der Verkaufsseite erfolgte am 2. August 2016 der Besitzübergang einer kleineren, nicht mehr strategiekonformen Immobilie in Essen. Bei einem Verkaufspreis von 3,3 Mio. € und einem Restbuchwert von 1,6 Mio. € wurde ein Buchgewinn von 1,7 Mio. € erzielt.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Veränderungen zum Quartalsstichtag 955,5 Mio. € (31. Dezember 2015: 899,8 Mio. €). Das Fachmarktzentrum in Mannheim ist hierin noch nicht enthalten, da der Besitzübergang wie oben aufgeführt erst zu Beginn des vierten Quartals erfolgte.

Am 30. September 2016 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 118,9 Mio. € (31. Dezember 2015: 27,1 Mio. €). Der Anstieg der Zahlungsmittel resultiert insbesondere aus Zuflüssen in Höhe von 163,5 Mio. € aus der im September durchgeführten Kapitalerhöhung, Mittelzuflüssen aus der operativen Geschäftstätigkeit (35,4 Mio. €; Vorjahr: 31,4 Mio. €) und aus Darlehensaufnahmen (81,8 Mio. €). Diesen Mittelzuflüssen stehen Mittelabflüsse aus den Investitionen in den Ausbau des Immobilienvermögens (154,0 Mio. €), Zins- und Tilgungsleistungen für Darlehen (19,8 Mio. €) sowie Dividendenzahlungen (26,0 Mio. €) gegenüber. Darüber hinaus bestehen zum 30. September 2016 weitere Finanzierungszusagen in Höhe von 40,0 Mio. €.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital insbesondere aufgrund der am 27. September dieses Jahres durchgeführten Kapitalerhöhung zum 30. September 2016 auf 556,6 Mio. € nach 406,1 Mio. € zum 31. Dezember 2015 erhöht. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 55,0 % nach 51,6 % zum 31. Dezember 2015. Die REIT-Eigenkapitalquote lag bei 68,3 % nach 61,5 % zum 31. Dezember 2015.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme von Krediten zur Finanzierung der Immobilienerwerbe abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 72,2 Mio. € erhöht und betragen am Berichtsstichtag 416,5 Mio. € nach 344,3 Mio. € zum 31. Dezember 2015. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der bestehenden sowie der zum 30. September 2016 abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 3,2 %.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente hat sich gegenüber dem Bilanzausweis am 31. Dezember 2015 um 1,7 Mio. € verbessert und lag zum 30. September 2016 bei – 6,5 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug am 30. September 2016 719,8 Mio. € (30. September 2015: 564,7 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,03 € (30. September 2015: 8,53 €).

Risikobericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken können. Es haben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2015 ergeben. Die im Lagebericht 2015 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 2016 über ein Portfolio von 67 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro ausgerichtet.

Nach dem bisherigen erfolgreichen Geschäftsverlauf und insbesondere aufgrund des zeitnahen Besitzübergangs des Fachmarktzentrums in Mannheim nach der Kapitalerhöhung im September kann die Prognose für das laufende Geschäftsjahr erhöht werden. Wir gehen nunmehr anstelle einer Steigerung der Miet- und Pachterlöse von rd. 15 % von einer Erhöhung um ca. 18 % aus. Beim FFO erwarten wir eine Steigerung von rd. 20 %. Bei einer nach der Kapitalerhöhung um 17,7 Millionen erhöhten Aktienanzahl von nunmehr insgesamt 79,7 Millionen entspräche dies einem FFO je Aktie von 44 Cent.

Nachtragsbericht

Am 1. Oktober 2016 erfolgte der Besitzübergang des Fachmarktzentrums „Kurpfalz Center“ in Mannheim. Bei einem Kaufpreis von 80,0 Mio. € und jährlichen Mieteinnahmen von 4,1 Mio. € liegt die Bruttoanfangsrendite des vollvermieteten Objekts bei rd. 5,1%. Zur anteiligen Fremdfinanzierung wurde ebenfalls im Oktober ein Darlehensvertrag über 40,0 Mio. € mit einem Zinssatz von 1,22% abgeschlossen. Das Darlehen ist bis zum 30. September 2017 abzurufen.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2016	01.07. – 30.09.2015
Erlöse aus Mieten und Pachten	45.341	38.199	15.417	13.451
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	5.976	4.174	2.046	1.523
Laufende Betriebsaufwendungen	-8.400	-5.795	-2.474	-2.083
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.726	-1.475	-731	-514
Nettomieteinnahmen	41.191	35.103	14.258	12.377
Verwaltungsaufwand	-909	-873	-239	-250
Personalaufwand	-2.870	-2.648	-946	-861
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-16.543	-13.773	-5.625	-4.858
Sonstige betriebliche Erträge	554	813	87	237
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-778	-553	-208	-162
	-20.546	-17.034	-6.931	-5.894
Betriebsergebnis	20.645	18.069	7.327	6.483
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.089	458	1.625	458
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	24.734	18.527	8.952	6.941
Zinserträge	2	12	1	6
Zinsaufwendungen	-10.659	-9.907	-3.709	-3.353
Finanzergebnis	-10.657	-9.895	-3.708	-3.347
Ergebnis der Periode	14.077	8.632	5.244	3.594
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,23	0,16	0,08	0,07

VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2016	01.07. – 30.09.2015
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	14.077	8.632	5.244	3.594
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	1.711	2.159	803	404
Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	-875	0	-175	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	836	2.159	628	404
Gesamtergebnis der Periode	14.913	10.791	5.872	3.998

Das sonstige Ergebnis betrifft versicherungsmathematische Verluste aus leistungsorientierten Plänen sowie den effektiven Teil der Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden (Absicherung von Zahlungsströmen).

VERKÜRZTE BILANZ AKTIVA

in T€	30.09.2016	31.12.2015
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	496	63
Sachanlagen	2.800	2.153
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	806.333	748.824
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	80.000	0
Finanzielle Vermögenswerte	728	753
Sonstige Vermögenswerte	237	253
	890.594	752.046
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.161	1.488
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	118.909	27.133
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	696	5.977
	121.766	34.598
Summe Vermögenswerte	1.012.360	786.644

VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	30.09.2016	31.12.2015
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	79.718	62.003
Kapitalrücklage	391.172	247.259
Gewinnrücklage	51.593	50.757
Bilanzgewinn	34.091	46.055
	556.574	406.074
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	400.320	328.197
Derivative Finanzinstrumente	6.528	8.240
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.257	4.520
Rückstellungen für Pensionen	7.830	7.220
Sonstige Rückstellungen	2.968	3.085
	419.903	351.262
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	16.172	16.138
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18.364	11.526
Sonstige Rückstellungen	1.347	1.644
	35.883	29.308
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.012.360	786.644

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	14.077	8.632
Finanzergebnis	10.657	9.895
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	16.543	13.773
Veränderung der Rückstellungen	-824	-243
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.090	-467
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-935	-543
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-67	384
	35.361	31.431
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-153.956	-128.142
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.010	586
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	3	3
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-50.000	0
Zinseinzahlungen	2	8
	-192.941	-127.545
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Dividendenzahlungen	-26.041	-20.017
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	81.770	32.900
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-9.440	-7.468
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	166.521	142.572
Auszahlungen für Kosten aus Kapitalerhöhungen	-3.071	-3.047
Zinsauszahlungen	-10.383	-9.580
	199.356	135.360
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	41.776	39.246
Finanzmittelfonds am 1. Januar (=Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	27.133	10.374
Finanzmittelfonds am 30. September	68.909	49.620
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	68.909	49.620
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	50.000	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	118.909	49.620

VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
			Andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2015	45.493	124.279	79.208	-14.688	16.437	17.109	2.357	270.195
Vortrag auf neue Rechnung					19.466	-17.109	-2.357	0
Gewinnausschüttung für 2014 (0,40 € je Aktie)					-20.017			-20.017
Kapitalerhöhung	16.510	126.062						142.572
Kosten der Kapitalerhöhung		- 3.082						-3.082
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2015				2.159				2.159
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2015						8.632		8.632
Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2015				2.159		8.632		10.791
Stand 30. September 2015	62.003	247.259	79.208	- 12.529	15.886	8.632	0	400.459
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2015				472				472
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			- 16.394				16.394	0
Ergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2015						5.143		5.143
Gesamtergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2015				472		5.143		5.615
Stand 31. Dezember 2015	62.003	247.259	62.814	- 12.057	15.886	13.775	16.394	406.074
Vortrag auf neue Rechnung		0			30.169	- 13.775	- 16.394	0
Gewinnausschüttung für 2015 (0,42 € je Aktie)					- 26.041			-26.041
Kapitalerhöhung	17.715	148.806						166.521
Kosten der Kapitalerhöhung		- 4.893						-4.893
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2016				836				836
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2016						14.077		14.077
Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2016				836		14.077		14.913
Stand 30. September 2016	79.718	391.172	62.814	-11.221	20.014	14.077	0	556.574

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN 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 die ersten neun Monate 2016 wird am 10. November 2016 veröffentlicht. Der Zwischenabschluss ist in Euro (€) erstellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Differenzen ergeben.

Grundlagen der Berichterstattung

Dieser Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2016 wurde auf Grundlage der International Financing Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und soweit sie für Zwischenabschlüsse gelten (IAS 34), sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen des § 37w des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Einzelabschluss zum 31. Dezember 2015 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2016 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2015. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch 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 am 31. Dezember 2015 erforderlich sind. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

Wesentliche Geschäftsvorfälle in den ersten neun Monaten 2016

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres erfolgten die Besitzübergänge der Immobilien in Lübeck (29. Februar 2016) und Ditzingen (25. Juni 2016). Die Kaufpreise ohne Erwerbsnebenkosten betragen zusammen 62,8 Mio. €.

Für die zum 31. Dezember 2015 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Dinslaken, Solingen und Duisburg erfolgte am 29. Januar 2016 der Übergang von Nutzen und Lasten. Darüber hinaus wurde mit Besitzübergang zum 2. August 2016 eine Immobilie in Essen veräußert.

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. April 2016 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital aus dem genehmigten Kapital II durch die Ausgabe von 17.715.032 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöht. Die Aktien konnten zu einem Bezugsverhältnis von sieben zu zwei und einem Bezugspreis von 9,40 € durch die Aktionäre bezogen werden. Die Kapitalerhöhung wurde am 27. September 2016 in das Handelsregister eingetragen.

Somit erhöhte sich das Grundkapital zum Quartalsstichtag auf 79.717.645 € gegenüber 62.002.613 € zum 31. Dezember 2015. Aus der Kapitalerhöhung erzielte die Gesellschaft einen Bruttoemissionserlös von 166,5 Mio. €. Die im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen angefallenen Kosten in Höhe von 4,9 Mio. € wurden entsprechend IAS 32.35 als Minderung der Kapitalrücklage direkt vom Eigenkapital abgesetzt.

Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Der Posten „Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ betrifft die bereits zum Ende des dritten Quartals an den Veräußerer zu entrichtende Kaufpreiszahlung für das Kurpfalz Center in Mannheim in Höhe von 80,0 Mio. €. Aufgrund der kaufvertraglichen Regelungen erfolgte der Besitzübergang erst am 1. Oktober 2016.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2015 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. Daher

erscheint uns aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2015 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Die Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2015 in Lübeck und Ditzingen wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

In dem Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ ist eine Festgeldanlage in Höhe von 50,0 Mio. € mit einer anfänglichen Laufzeit von fünf Monaten enthalten.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gesunkener Kapitalmarktzinsen zum 30. September 2016 auf 1,0 % (31. Dezember 2015: 2,0 %) vermindert. Aus dieser Zinsanpassung resultierte ein Anstieg der Pensionsrückstellungen von 875 T€, der erfolgsneutral über die Neubewertungsrücklage erfasst wurde.

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 (Stufe 2 nach IFRS 13) zum jeweiligen Bilanzstichtag und betragen zum 30. September 2016 453.069 T€ (31. Dezember 2015: 372.477 T€).

Die in der Bilanz ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Es handelt sich ausschließlich um Zinssicherungsgeschäfte. Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis beobachtbarer Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven (Stufe 2 nach IFRS 13).

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Berichtszeitraum 2016 nicht gegeben.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Quartalsfinanzberichterstattung 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, 10. November 2016

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

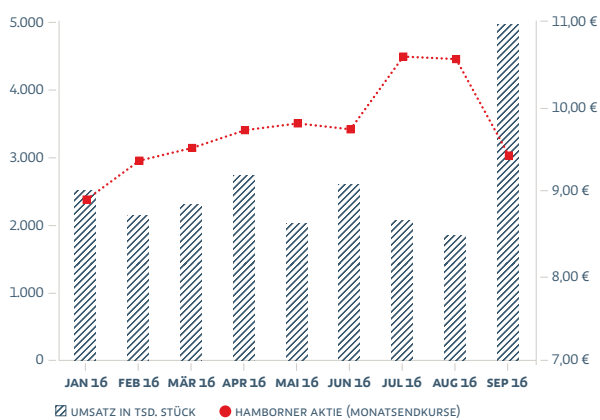
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Auch im dritten Quartal 2016 prägten geopolitische Ereignisse wie die Ukraine-Krise und Kriegshandlungen im Nahen Osten das internationale Börsengeschehen. Hinzu kam der US-Wahlkampf, der den Finanzmärkten einige Turbulenzen bescherte. Darüber hinaus wurde die Volatilität durch die Unsicherheit über eine mögliche bevorstehende Zinserhöhung durch die amerikanische Notenbank verstärkt.

Der Start ins dritte Börsenquartal wurde durch Auswirkungen des britischen Volksentscheids zum „Brexit“ beeinflusst. Der DAX markierte am 6. Juli mit 9.373 Punkten den niedrigsten Stand im abgelaufenen Quartal. In den darauffolgenden Wochen konnte der Leitindex jedoch deutlich zulegen und erreichte seinen Höchststand im dritten Quartal am 7. September mit 10.753 Punkten. Bis zum 30. September pendelte sich der DAX auf einen Schlusskurs von 10.511 Punkten ein.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Analog zur Entwicklung des DAX konnte die HAMBORNER Aktie an die positive Entwicklung des ersten Halbjahres anknüpfen. Nachdem der Aktienkurs zum Halbjahresende bei 9,73 € notierte, stieg die Aktie bis Mitte August auf ihren Höchstkurs in den ersten neun Monaten von 10,76 €. Damit notierte die Aktie deutlich über dem NAV, der zum Ende des ersten Halbjahrs bei 8,93 € lag. Im weiteren Verlauf des dritten Quartals wurde der Aktienkurs dem allgemeinen Branchentrend folgend durch Unsicherheiten in Bezug auf einen möglichen Zinsanstieg belastet. Während der Kapitalerhöhung im September 2016 bewegte sich der Kurs leicht über dem Bezugspreis der neuen Aktien, der bei 9,40 € lag. Nach Abschluss der Kapitalerhöhung notierte die Aktie zum 30. September 2016 bei 9,42 €. Dies entspricht einem

Kursanstieg gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt in Höhe von 8,9 % (8,65 €) und einem Niveau von +4,3 % über dem NAV pro Aktie zum 30. September 2016 (9,03 €). Die Marktkapitalisierung lag Ende September bei rd. 751 Mio. €. In den ersten neun Monaten dieses Jahres wurden durchschnittlich rd. 122.000 Aktien pro Tag gehandelt. Im dritten Quartal lag der Durchschnitt bei 135.000 Aktien pro Tag.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	79.717.645 Stück
Grundkapital	79.717.645 €
Notierung	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsor	HSBC
Free Float	69,88 %
Marktkapitalisierung	750,9 Mio. €

Kapitalerhöhung im September 2016

Am 12. September 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrechten für die Aktionäre der Gesellschaft beschlossen. Das Grundkapital sollte durch teilweise Ausnutzung der genehmigten Kapitalia und die Ausgabe von bis zu 17.715.032 neuen Stückaktien erhöht werden. Entsprechend dem Bezugsverhältnis von sieben zu zwei konnten die Aktionäre für jeweils sieben alte Aktien zwei neue Aktien zum Bezugspreis von je 9,40 € beziehen. Im Laufe der Bezugsfrist, die am 26. September 2016 endete, wurden rd. 92 % der angebotenen Aktien bezogen. Der verbleibende Anteil von rd. 8 % wurde über die Konsortialbanken im Wege einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren zu einem Preis von 9,40 € veräußert. Die Gesellschaft konnte somit sämtliche neuen Aktien platzieren und im Zuge der Kapitalerhöhung einen Bruttoemissionserlös in Höhe von 166,5 Mio. € erzielen. Mit Eintragung der neuen Aktien im Handelsregister am 27. September 2016 hat sich das Grundkapital der Gesellschaft um 17.715.032 € auf nunmehr 79.717.645 € erhöht.

Nachhaltigkeitsbericht

Nach der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts im Jahr 2013, freuen wir uns, Ihnen auch in 2016 den bereits dritten Folgebericht präsentieren zu können. In diesem Jahr berichten wir erstmals nach GRI G4, der vierten Generation des Berichtsstandards der Global Reporting Initiative, der die bisherige Berichterstattung nach G3 ablöst. Dadurch rücken die individuellen, für HAMBORNER wesentlichen nachhaltigkeitsrelevanten Themen noch stärker in den Vordergrund und werden einer umfassenden Betrachtung unterzogen.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2016 steht auf unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Nachhaltigkeit zur Verfügung. Mit unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung möchten wir Ihnen unser Verständnis der Zusammengehörigkeit von ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen nachhaltiger Unternehmensführung näherbringen und unseren Anspruch auf eine transparente Berichterstattung weiter erhöhen.

Aktionärsstruktur zum 30. September 2016



- **69,88%** Streubesitz
- **12,45%** RAG-Stiftung, Essen
davon: 2,67% über
RAG Aktiengesellschaft, Herne
- **5,04%** Belfius Insurance NV/SA, Brüssel
- **5,01%** BNP Paribas Investment
Partners S.A., Paris
- **4,60%** Prof. Dr. Sievert, Düsseldorf
- **3,02%** BlackRock Inc., Wilmington

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 im Bereich Investor Relations abrufbar.

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

FINANZKALENDER 2016/2017

10. November 2016	Quartalsfinanzbericht 30. September 2016
28. März 2017	Geschäftsbericht 2016
9. Mai 2017	Quartalsfinanzbericht 31. März 2017
10. Mai 2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017
8. August 2017	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2017
9. November 2017	Quartalsfinanzbericht 30. September 2017

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

Veröffentlichung:

November 2016

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +49 203 54405-0
Fax: +49 203 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de