

Q3 2015

ZWISCHEN- BERICHT

FÜR DAS DRITTE QUARTAL 2015
UND DIE ERSTEN NEUN MONATE 2015

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	30.09.2015	30.09.2014
Erlöse aus Mieten und Pachten	38.199	34.940
Nettomieteinnahmen	35.103	31.977
Betriebsergebnis	18.069	15.788
Finanzergebnis	-9.895	-9.897
EBITDA	32.300	38.938
EBDA	22.405	29.041
EBIT	18.527	26.111
Funds from Operations (FFO)	21.947	18.718
Ergebnis der Periode	8.632	16.214
AUS DER BILANZ	30.09.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	781.022	621.303
Langfristige Vermögenswerte	724.300	607.779
Eigenkapital	400.459	270.195
Eigenkapitalquote in %	51,3	43,5
REIT-Eigenkapitalquote in %	61,4	53,1
Loan to Value (LTV) in %	35,2	43,3
ZUR HAMBORNER AKTIE	30.09.2015	30.09.2014
Anzahl der ausgegebenen Aktien	62.002.613	45.493.333
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,16	0,36
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,35	0,41
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	8,65	8,12
Marktkapitalisierung	536.323	369.406
SONSTIGE DATEN	30.09.2015	31.12.2014
Verkehrswert des Immobilienportfolios	843.410	717.490
Net Asset Value (NAV)	528.983	394.548
Net Asset Value je Aktie in €	8,53	8,67
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	32	31



INHALT

4	VORWORT DES VORSTANDS
5	ZWISCHENLAGEBERICHT
5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
5	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
7	Risikobericht
8	Prognosebericht
8	Nachtragsbericht
9	ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. SEPTEMBER 2015
9	Gewinn- und Verlustrechnung
10	Gesamtergebnisrechnung
11	Bilanz
13	Kapitalflussrechnung
14	Eigenkapitalveränderungsrechnung
15	Anhang zum 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 2015 erschienen.

VORWORT DES VORSTANDS

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

nachdem die ersten neun Monate des Jahres vergangen sind und wir bereits auf das nicht mehr ferne Jahresende blicken, freuen wir uns, Ihnen heute den Bericht über die ersten erfolgreichen neun Monate 2015 vorzulegen. Bereits im Februar hatten wir zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und als Grundlage für weitere Wachstumsschritte unser Grundkapital um 10 % erhöht und dabei mit der RAG-Stiftung einen neuen, langfristig orientierten Aktionär gewonnen. In einem nächsten Schritt haben wir im Juli 2015 mit einer weiteren Kapitalerhöhung in größerem Umfang einen Bruttoemissionserlös von 101,7 Mio. € erzielt. Insgesamt konnten wir durch die beiden Kapitalerhöhungen unseren Investitionsspielraum für weiteres Wachstum unter Berücksichtigung anteiliger Fremdfinanzierung um rd. 280 Mio. € erhöhen.

Die HAMBORNER REIT AG hat in diesem Jahr bisher sechs Objekte in Aachen, Celle, Fürth, Gießen, Ditzingen und Neu-Isenburg im Volumen von insgesamt 149 Mio. € erworben bzw. die entsprechenden Verträge unterzeichnet. Im Rahmen der weiteren Portfoliooptimierung haben wir im dritten Quartal den Verkauf von drei kleineren, nicht mehr strategiekonformen Objekten im Volumen von rd. 5,8 Mio. € beurkundet. Darüber hinaus haben wir Verkaufsverträge für rd. 0,3 Mio. m² unbebauten Grundbesitz zu einem Verkaufspreis von 0,7 Mio. € unterzeichnet.

Die positive Geschäftsentwicklung spiegelt sich auch in unseren Kennzahlen wider. Die Miet- und Pächterlöse haben sich in den ersten neun Monaten 2015 um 9,3 % im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2014 erhöht. Der FFO als wesentliche Steuerungsgröße ist zum Ende des dritten Quartals 2015 um 17,3 % gestiegen und beträgt 21,9 Mio. €.

Im Jahr 2013 hatten wir zum ersten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Seit einigen Wochen haben wir für Sie bereits den zweiten Folgebericht auf unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Nachhaltigkeit zur Verfügung gestellt. Wir hoffen, Ihnen damit die HAMBORNER REIT AG noch ein Stück transparenter zu machen.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen, wir freuen uns auf einen weiterhin konstruktiven Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im November 2015


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten in ihrem Herbstgutachten trotz schwächelnder Weltkonjunktur eine robuste deutsche Wirtschaft. So sagen die Experten für das Gesamtjahr 2015 sowie für das kommende Jahr ein Wachstum von jeweils 1,8 % voraus. Damit wurde die Wachstumsprognose für 2015 aus dem Frühjahr von 2,1 % leicht gesenkt. Dank der Rekordbeschäftigung kommt der größte Impuls aus dem Inland. Es wird eine Steigerung der privaten Konsumausgaben in diesem und im nächsten Jahr von knapp 2 % prognostiziert.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich bislang robust. Die Erwerbstätigkeit hat weiter zugenommen. Die Zahl der Arbeitslosen betrug Ende September dieses Jahres 2,7 Millionen bei einer Arbeitslosenquote von 6,2 %. Für 2016 gehen die Institute aufgrund des Flüchtlingszustroms von einer Zunahme der Arbeitslosen auf knapp 2,9 Millionen aus. Die Verbraucherpreise sollen nur geringfügig um 0,3 % in 2015 und 1,1 % in 2016 steigen.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich in den ersten neun Monaten 2015 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Die Erlöse aus Mieten und Pachten belaufen sich bis Ende September 2015 auf 38.199 T€ (Vorjahr: 34.940 T€). Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 3.259 T€ oder 9,3 %. Der Anstieg resultiert mit 3.472 T€ (9,9 %) aus den Immobilienerwerben des Jahres 2014 sowie der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl im Vergleichszeitraum 2014 als auch in den ersten neun Monaten dieses Jahres in unserem Bestand befanden (like for like), verzeichneten mit 289 T€ (0,8 %) ebenfalls einen Anstieg. Durch Immobilienverkäufe haben sich die Mieterlöse um insgesamt 502 T€ (1,4 %) vermindert.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres liegt die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,2 % (Vorjahr: 2,4 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,3 % (Vorjahr: 2,5 %).

Aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter hat die Gesellschaft Erlöse in Höhe von 4.174 T€ erzielt, die damit um 172 T€ oder 4,3 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (4.002 T€) liegen. Gleichzeitig sind die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien bis Ende September 2015 um 411 T€ (7,6 %) auf 5.795 T€ (Vorjahr: 5.384 T€) gestiegen.

Für die ersten neun Monate 2015 belaufen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands auf 1.475 T€ und liegen um 106 T€ unter dem Vergleichswert des Vorjahres (1.581 T€). Die Ausgaben betreffen überwiegend diverse kleinere geplante Maßnahmen sowie laufende Instandhaltungen. Darüber hinaus wurden in 2015 insbesondere Mieterumbauten im Objekt Bremen, Linzer Str., für die zum 1. Juli 2015 neu vermieteten Flächen vorgenommen. Die Ausgaben in Höhe von 1,4 Mio. € waren hierbei zu aktivieren.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 35.103 T€ um 3.126 T€ oder 9,8 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (31.977 T€) angestiegen.

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen im Berichtszeitraum zusammen 3.521 T€ und liegen damit um 291 T€ bzw. 9,0 % über dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums (3.230 T€). Dabei hat sich der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 120 T€ (15,9 %) erhöht. Gleichzeitig ist der Personalaufwand um 171 T € bzw. 6,9 % gestiegen. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, beläuft sich hiernach auf 9,2 % (Vorjahr: 9,2 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 946 T€ auf 13.773 T€ nach 12.827 T€ im Vorjahr gestiegen. Während in 2015 keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorzunehmen waren, sind in der Vergleichsperiode des Vorjahres außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 387 T€ enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in den ersten neun Monaten 2015 553 T€ (Vorjahr: 571 T€). Der Posten enthält u. a. mit 124 T€ (Vorjahr: 134 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 111 T€ (Vorjahr: 95 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren. Darüber hinaus entfallen 196 T€ (Vorjahr: 233 T€) auf Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietverträgen (§ 15a UStG), die in voller Höhe (Vorjahr: 188 T€) an die entsprechenden Mieter weiterbelastet werden konnten (Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Erträgen). Neben diesen Weiterbelastungen betreffen die sonstigen betrieblichen Erträge des Berichtszeitraums mit 354 T€ insbesondere vertraglich vereinbarte Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Aachen zum Ende des ersten Quartals. Hier war der Besitzübergang kaufvertraglich bereits zu Beginn des Jahres vorgesehen. Dementsprechend hat sich der Posten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 374 T€ auf 813 T€ (Vorjahr: 439 T€) erhöht.

Bis zum 30. September 2015 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis von 18.069 T€ nach 15.788 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Durch den Verkauf von Flächen aus dem unbebauten Grundbesitz wurde bis zum Bilanzstichtag ein Ergebnis in Höhe von 458 T€ erzielt. Abgänge aus dem bebauten Grundbesitz waren in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres nicht zu verzeichnen. Der entsprechende Ergebnisbeitrag der ersten neun Monate des Vorjahres aus dem Verkauf von sechs Bestandsimmobilien betrug 10.323 T€.

Das Finanzergebnis beträgt – 9.895 T€ und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres (– 9.897 T€). Die im Wesentlichen mit der Finanzierung der Immobilien im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen betragen – 9.907 T€ (Vorjahr: – 9.961 T€) und haben sich trotz Neuaufnahme von Darlehen im Berichtsjahr auch aufgrund der planmäßigen Tilgungsleistungen der bestehenden Fremdmittel leicht vermindert.

Die ersten neun Monate des Berichtsjahres sind mit einem Periodenergebnis von 8.632 T€ nach 16.214 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen worden. Dabei ist der Periodenüberschuss des Vorjahres maßgeblich durch das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (10.323 T€) beeinflusst.

Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 17,3 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 21.947 T€ (Vorjahr: 18.718 T€). Dies entspricht bei einer gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 16.509.280 erhöhten Aktienanzahl einem FFO je Aktie von 35 Cent (Vorjahr: 41 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Neben den bereits im ersten Halbjahr des Berichtsjahres vermeldeten Zugängen der Immobilien in Aachen und Celle erfolgten im August und September dieses Jahres die Besitzübergänge für zwei Fachmarktzentren in Gießen (Kaufpreis: 31,3 Mio. €) und Fürth (Kaufpreis: 30,1 Mio. €). Somit wurden im Berichtszeitraum Investitionen ohne Anschaffungsnebenkosten in Höhe von zusammen 123,5 Mio. € getätigt.

Darüber hinaus wurden im dritten Quartal die Kaufverträge für eine Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Neu-Isenburg sowie einen Baumarkt in Ditzingen abgeschlossen. Beide Objekte befinden sich derzeit noch im Bau. Mit dem Besitzübergang der Immobilie in Neu-Isenburg (Kaufpreis: rd. 12,8 Mio. €; jährliche Mieteinnahme: 0,8 Mio. €) wird zum Ende des Berichtsjahres gerechnet. Das Objekt in Ditzingen (Kaufpreis; rd. 12,7 Mio. €; jährliche Mieteinnahme: 0,9 Mio. €) wird voraussichtlich im zweiten Quartal des kommenden Jahres in den Besitz der Gesellschaft übergehen. Des Weiteren erwarten wir zum Ende des Jahres noch den Besitzübergang für das T-Damm Center in Berlin.

Am 28. September 2015 wurden die Verträge über den Verkauf von drei kleineren nicht mehr strategiekonformen Immobilien in Duisburg, Krefeld und St. Augustin notariell beurkundet. Der Verkaufspreis beträgt insgesamt rd. 5,8 Mio. € und liegt damit rd. 2,9 Mio. € über dem Restbuchwert. Mit den Besitzübergängen wird im vierten Quartal 2015 gerechnet.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im dritten Quartal insgesamt rd. 0,3 Mio. m² unbebauten Grundbesitz an verschiedene Erwerber veräußert. Bei Restbuchwerten von 0,1 Mio. € betragen die Verkaufspreise zusammen rd. 0,7 Mio. €. Zum Stichtag war der Besitzübergang auf die Erwerber für rd. 0,2 Mio. m² der Flächen bereits erfolgt. Hieraus hat die Gesellschaft zum 30. September 2015 einen Buchgewinn von rd. 0,5 Mio. € realisiert.

Die Buchwerte der zuvor genannten veräußerten Objekte sowie des unbebauten Grundbesitzes, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten auf die Erwerber zum 30. September 2015 noch nicht erfolgt war, wurden in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgliedert. Darüber hinaus enthält der Posten die Restbuchwerte der Immobilien in Düren und Kassel, für die entsprechende Kaufverträge bereits in Vorquartalen abgeschlossen wurden. Insgesamt beträgt der Posten zum Bilanzstichtag 5,4 Mio. €. Den Restbuchwerten stehen vertraglich vereinbarte Verkaufserlöse in Höhe von 8,5 Mio. € gegenüber.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Veränderungen zum Quartalsstichtag 843,4 Mio. € (31. Dezember 2014: 717,5 Mio. €).

Am 30. September 2015 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 49,6 Mio. € (31. Dezember 2014: 10,4 Mio. €). Der Anstieg der Zahlungsmittel resultiert insbesondere aus dem Nettoemissionserlös der durchgeführten Kapitalerhöhungen in Höhe von 139,5 Mio. € sowie Mittelzuflüssen aus der operativen Geschäftstätigkeit (31,4 Mio. €; Vorjahr: 25,8 Mio. €). Diesen Mittelzuflüssen stehen Mittelabflüsse aus den Investitionen in den Ausbau des Immobilienvermögens (128,1 Mio. €), Zins- und Tilgungsleistungen für Darlehen (17,0 Mio. €) sowie Dividendenzahlungen (20,0 Mio. €) gegenüber. Darüber hinaus bestehen weitere Finanzierungszusagen in Höhe von 56,1 Mio. €.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital insbesondere aufgrund der im Februar und Juli dieses Jahres durchgeführten Kapitalerhöhungen zum 30. September 2015 auf 400,5 Mio. € nach 270,2 Mio. € zum 31. Dezember 2014 erhöht. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 51,3 % nach 43,5 % zum 31. Dezember 2014. Die REIT-Eigenkapitalquote ist von 53,1 % (31. Dezember 2014) auf 61,4 % gestiegen.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme von Krediten zur Finanzierung der Immobilienerwerbe abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 25,4 Mio. € erhöht und betragen am Berichtsstichtag 347,6 Mio. € nach 322,2 Mio. € zum 31. Dezember 2014.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ist gegenüber dem Bilanzausweis am 31. Dezember 2014 um 2,2 Mio. € gestiegen und lag zum 30. September 2015 bei – 8,8 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug am 30. September 2015 529,0 Mio. € (30. September 2014: 373,7 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 8,53 € (30. September 2014: 8,22 €).

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 2014 ergeben. Die im Lagebericht 2014 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 Bestandshalter von Gewerbeimmobilien zum 30. September 2015 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.

Die im Geschäftsbericht 2014 veröffentlichten Prognosen zu den Miet- und Pachterlösen sowie den operativen Ergebnissen (FFO) können mittlerweile erhöht werden. Zum 31. Dezember 2014 sind wir ohne weitere Investitionen infolge von Kapitalerhöhungen von einer Steigerung der Miet- und Pachterlöse in Höhe von 4 % bis 5 % bei gleichzeitig leicht steigenden operativen Ergebnissen (FFO) ausgegangen. Nach den erfolgten Investitionen im ersten Halbjahr sowie dem zeitnahen Übergang der Immobilien in Fürth und Gießen im Anschluss an die zweite im Juli dieses Jahres durchgeführte Kapitalerhöhung erwarten wir nach jetzigem Stand für das Gesamtjahr 2015 nunmehr eine Steigerung der Miet- und Pachterlöse von rd. 11 % und einen FFO je Aktie von ca. 46 Cent. Dies entspräche einem gegenüber der Mietsteigerung überproportionalem Anstieg des absoluten FFO von rd. 16 %. Die gute und nachhaltig positive FFO-Entwicklung eröffnet zusätzlichen Dividendenausschüttungsspielraum. Vorbehaltlich der endgültigen Jahresabschlusszahlen beabsichtigt daher die Gesellschaft der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 eine Erhöhung der Dividende von 40 Cent auf 42 Cent vorzuschlagen.

Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Vorgänge nach dem Abschlussstichtag, die sich wesentlich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken, haben sich nicht ergeben.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014
Erlöse aus Mieten und Pachten	38.199	34.940	13.451	11.607
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	4.174	4.002	1.523	1.319
Laufende Betriebsaufwendungen	-5.795	-5.384	-2.083	-1.868
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.475	-1.581	-514	-553
Nettomieteinnahmen	35.103	31.977	12.377	10.505
Verwaltungsaufwand	-873	-753	-250	-235
Personalaufwand	-2.648	-2.477	-861	-844
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-13.773	-12.827	-4.858	-4.141
Sonstige betriebliche Erträge	813	439	237	94
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-553	-571	-162	-157
	-17.034	-16.189	-5.894	-5.283
Betriebsergebnis	18.069	15.788	6.483	5.222
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	458	10.323	458	2.447
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	18.527	26.111	6.941	7.669
Zinserträge	12	64	6	12
Zinsaufwendungen	-9.907	-9.961	-3.353	-3.307
Finanzergebnis	-9.895	-9.897	-3.347	-3.295
Ergebnis der Periode	8.632	16.214	3.594	4.374
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,16	0,36	0,07	0,10

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	8.632	11.840	3.594	5.508
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	2.159	-699	404	-329
Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	0	-566	0	-566
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.159	-1.265	404	-895
Gesamtergebnis der Periode	10.791	10.575	3.998	4.613

Das sonstige Ergebnis betrifft versicherungsmathematische Verluste aus leistungsorientierten Plänen sowie 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€	30.09.2015	31.12.2014
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	41	10
Sachanlagen	1.388	150
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	722.093	606.849
Finanzielle Vermögenswerte	519	495
Sonstige Vermögenswerte	259	275
	724.300	607.779
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.676	1.320
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	49.620	10.374
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.426	1.830
	56.722	13.524
Summe Vermögenswerte	781.022	621.303

BILANZ PASSIVA

in T€	30.09.2015	31.12.2014
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	62.003	45.493
Kapitalrücklage	247.259	124.279
Gewinnrücklage	66.679	64.520
Bilanzgewinn	24.518	35.903
	400.459	270.195
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	335.035	311.469
Derivative Finanzinstrumente	8.838	10.997
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.007	1.956
Rückstellungen für Pensionen	7.184	7.452
Sonstige Rückstellungen	3.003	3.059
	358.067	334.933
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	12.595	10.760
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	8.839	4.557
Sonstige Rückstellungen	1.062	858
	22.496	16.175
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	781.022	621.303

KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	8.632	16.214
Finanzergebnis	9.895	9.897
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	13.773	12.827
Veränderung der Rückstellungen	-243	-579
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-467	-10.488
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-543	-402
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	384	-1.690
Zinseinzahlungen	8	64
Steuerzahlungen	0	-19
	31.439	25.824
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-128.142	-14.069
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	586	23.186
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	3	3
	-127.553	9.120
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Dividendenzahlungen	-20.017	-18.197
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	32.900	0
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-7.468	-6.879
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	142.572	0
Auszahlungen für Kosten aus Kapitalerhöhungen	-3.047	0
Zinsauszahlungen	-9.580	-9.947
	135.360	-35.023
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	39.246	-79
Finanzmittelfonds am 1. Januar (=Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	10.374	28.154
Finanzmittelfonds am 30. September (=Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	49.620	28.075

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
			Andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2014	45.493	124.279	81.565	-14.227	16.330	8.521	9.783	271.744
Vortrag auf neue Rechnung					18.304	-8.521	-9.783	0
Gewinnausschüttung für 2013 (0,40 € je Aktie)					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2014				-1.195				-1.195
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2014						16.214		16.214
Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2014				-1.195		16.214		15.019
Stand 30. September 2014	45.493	124.279	81.565	-15.422	16.437	16.214	0	268.566
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2014				734				734
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-2.357				2.357	0
Ergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2014						895		895
Gesamtergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2014				734		895		1.629
Stand 31. Dezember 2014	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
Kapitalerhöhungen	16.510	126.062						142.572
Kosten aus Kapitalerhöhungen		- 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

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 2015 wird am 10. November 2015 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 IAS 34 Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2015 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenberichterstattungen (IAS 34) anzuwenden sind, sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung und berücksichtigt die Anforderungen der §§ 37w und 37x des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2014 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2015 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2014. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2015 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 erforderlich sind. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

Wesentliche Geschäftsvorfälle in den ersten neun Monaten 2015

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres erfolgten die Besitzübergänge der Immobilien in Aachen (31. März 2015), Celle (16. April 2015), Gießen (19. August 2015) und Fürth (11. September 2015). Die Kaufpreise ohne Erwerbsnebenkosten betragen zusammen 123,5 Mio. €.

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital aus dem genehmigten Kapital II durch die Ausgabe von 4.549.332 neuen Aktien gegen Bareinlage und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 20. Februar 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Mit Eintragung in das Handelsregister am 9. Juli 2015 erfolgte auf Beschluss des Vorstands vom 24. Juni 2015 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats eine weitere Erhöhung des Grundkapitals durch die Ausgabe von 11.959.948 neuen Aktien gegen Bareinlage. Die Aktien konnten zu einem Bezugsverhältnis von drei zu eins durch die Aktionäre bezogen werden.

Insgesamt wurde somit das Grundkapital in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres von 45.493.333 € auf 62.002.613 € erhöht. Aus den beiden Kapitalerhöhungen erzielte die Gesellschaft einen Bruttoemissionserlös von 142,6 Mio. €. Die im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen angefallenen Kosten in Höhe von 3,1 Mio. € wurden entsprechend IAS 32.35 als Minderung der Kapitalrücklage direkt vom Eigenkapital abgesetzt.

Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2014 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Für die unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Duisburg, Krefeld und St. Augustin wurde der Verkehrswert um insgesamt 0,4 Mio. € vermindert und an die Verkaufspreise angepasst. Für die Immobilien in Bremen, Linzer Str., und in Freiburg, Robert-Bunsen-Str., haben wir die zum 31. Dezember 2014 vom Gutachter berücksichtigten Abschlüsse für Modernisierungsarbeiten in Höhe von zusammen 0,5 Mio. € aufgeholt, da die entsprechenden Arbeiten bis zum Stichtag

durchgeführt worden waren. 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 2014 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Die Objektzüge nach dem 31. Dezember 2014 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 (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. September dieses Jahres 373.600 T€ (31. Dezember 2014: 349.650 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 13).

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Berichtszeitraum 2014 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, 10. November 2015

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

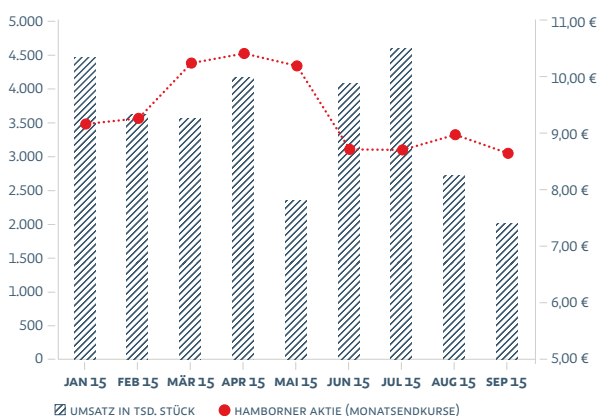
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Im dritten Quartal 2015 verzeichneten die Aktienmärkte weltweit größere Kursabschläge. Während der Dow Jones und der DAX sich im Juli noch von der Griechenlandkrise erholen konnten, waren vor allem die schwachen chinesischen Wachstumswahlen ausschlaggebend für die anschließend negative Kursentwicklung und eine ansteigende Volatilität. Darüber hinaus wurde dieser Trend durch die Unsicherheit über eine bevorstehende Zinserhöhung durch die amerikanische Notenbank verstärkt.

Die Entwicklung des DAX verlief im dritten Quartal dementsprechend enttäuschend. Während sich der deutsche Leitindex zu Beginn des Quartals noch oberhalb der 11.500 Punkte-Marke behaupten konnte, wurden Anleger im August von der schwachen Wirtschaftslage in China negativ überrascht, was den Dax am 24. August auf einen Stand von 9.648 Punkten drückte. Zwar konnte der DAX sich von diesem Tief zwischenzeitlich erholen, jedoch lag dieser, auch verstärkt durch die Turbulenzen bei Volkswagen, zum Abschluss des dritten Quartals letztendlich nur bei 9.660 Punkten.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Die HAMBORNER Aktie behauptete sich in den ersten Monaten des Jahres gut und verzeichnete Mitte April 2015 ihren Höchstkurs im laufenden Jahr von 11,28 €. Damit notierte die Aktie im ersten Halbjahr auch erstmals deutlich über dem NAV, der zum Ende des ersten Quartals bei 8,81 € lag. Seit Durchführung der Kapitalerhöhung Anfang Juli 2015 zu 8,50 € je neuer Aktie

bewegte sich der Kurs in einer Spanne zwischen 8,27 € und 9,38 €. Die Volatilität passte sich dabei im Wesentlichen den allgemeinen Marktgegebenheiten an der Börse an. Zum 30. September 2015 schloss die Aktie bei einem Kurs von 8,65 €. Dies entspricht einem Anstieg von +6,5% gegenüber dem Jahresschlusskurs 2014 und einem Niveau von +1,4% über dem NAV pro Aktie vom 30. September 2015 (8,53 €). Die Marktkapitalisierung Ende September lag bei rd. 536 Mio. €. In den ersten neun Monaten des Jahres wurden durchschnittlich rund 167.000 Aktien pro Tag gehandelt.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	62.002.613 Stück
Grundkapital	62.002.613 €
Notierung	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsor	HSBC
Free Float	75,55 %
Marktkapitalisierung	536,3 Mio. €

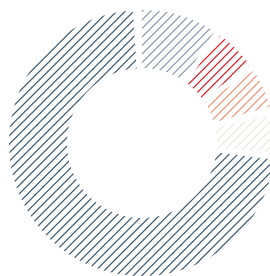
Nachhaltigkeitsbericht

Nachdem wir Ihnen im Jahr 2013 unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht präsentieren konnten, freuen wir uns, Ihnen seit einigen Wochen auf unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Nachhaltigkeit bereits den zweiten Folgebericht zur Verfügung zu stellen. 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.

Kapitalerhöhungen im Februar und Juli 2015

Am 18. Februar 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um 10 % des Grundkapitals beschlossen. Zeichner der 4.549.332 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von 8,99 € je Aktie war über einen Fonds die RAG-Stiftung Essen, die damit derzeit größter Einzelaktionär der Gesellschaft ist. Der Bruttoemissionserlös aus der Zeichnung der neuen Aktien betrug 40.912 T€. In einem weiteren Schritt haben Vorstand und Aufsichtsrat am 24. Juni 2015 eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrechten der Aktionäre der Gesellschaft beschlossen. Das Grundkapital sollte durch teilweise Ausnutzung der genehmigten Kapitalia und die Ausgabe von bis zu 16.680.888 neuen Stückaktien erhöht werden. Entsprechend dem Bezugsverhältnis von drei zu eins konnte ein Aktionär für jeweils drei alte Aktien eine neue Aktie zum Bezugspreis von 8,50 € beziehen. Die Bezugsfrist endete am 8. Juli 2015. Aktionäre der HAMBORNER REIT AG haben 11.959.948 bzw. 71,7 % der angebotenen Aktien bezogen. Aus der vollzogenen Kapitalerhöhung erzielte die Gesellschaft einen Bruttoemissionserlös von 101,7 Mio. €. Das Grundkapital der Gesellschaft hat sich somit mit Eintragung der neuen Aktien im Handelsregister am 9. Juli 2015 von um weitere 11.959.948 € auf nunmehr 62.002.613 € erhöht.

Aktionärsstruktur zum 30. September 2015



- 75,55% Streubesitz
- 9,78% RAG-Stiftung, Essen
- 5,04% Belfius Insurance NV/SA, Brüssel
- 5,03% BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris
- 4,60% Prof. Dr. Siegert, Düsseldorf

ISIN: DE0006013006 WKN: 601300
AKTIEN: 62.002.613 STÜCKE
QUELLE: STIMMRECHTSMELDUNGEN NACH § 21 WPHG UND DER GESELLSCHAFT VORLIEGENDE INFORMATIONEN

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 2015/2016

10. November 2015	Zwischenbericht 3. Quartal 2015
22. März 2016	Geschäftsbericht 2015
27. April 2016	Zwischenbericht 1. Quartal 2016
28. April 2016	Ordentliche Hauptversammlung 2016

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 2015

HAMBORNER REIT AG

GOETHESTRASSE 45
47166 DUISBURG

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

INFO@HAMBORNER.DE
WWW.HAMBORNER.DE

