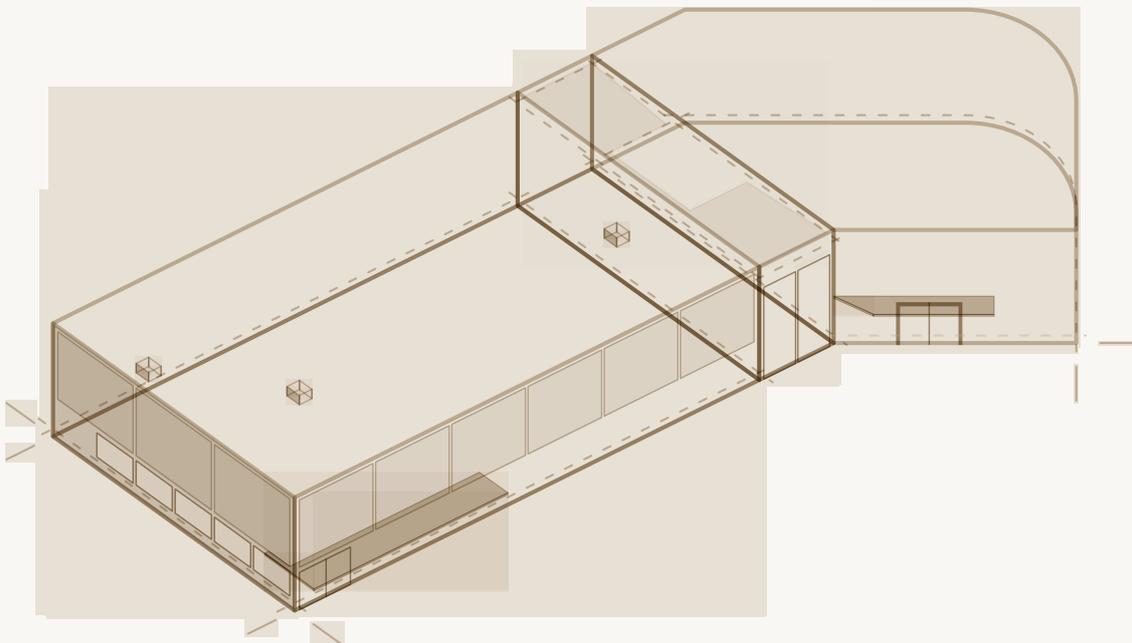


ZWISCHENBERICHT

Q3 2014

FÜR DAS DRITTE QUARTAL 2014
UND DIE ERSTEN NEUN MONATE 2014



KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

IN T€		
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	30.09.2014	30.09.2013
Erlöse aus Mieten und Pachten	34.940	33.669
Nettomieteinnahmen	31.977	31.007
Betriebsergebnis	15.788	16.228
Finanzergebnis	-9.897	-8.925
EBITDA	38.938	28.888
EBDA	29.041	14.881
EBIT	26.111	16.578
Funds from Operations (FFO)	18.718	18.606
Ergebnis der Periode	16.214	7.653
Aus der Bilanz	30.09.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	620.649	631.712
Langfristige Vermögenswerte	588.248	596.302
Eigenkapital	268.566	271.744
Eigenkapitalquote in %	43,3	43,0
REIT-Eigenkapitalquote in %	53,0	52,5
Loan to Value (LTV) in %	43,3	43,7
Zur HAMBORNER Aktie	30.09.2014	30.09.2013
Anzahl der ausgegebenen Aktien	45.493.333	45.493.333
Unverwässertes = Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,36	0,17
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,41	0,41
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	8,12	7,22
Marktkapitalisierung	369.406	328.462
Sonstige Daten	30.09.2014	31.12.2013
Verkehrswert des Immobilienportfolios	679.449	691.830
Net Asset Value (NAV)	373.732	375.337
Net Asset Value je Aktie in €	8,22	8,25
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	28	27

I 4	VORWORT DES VORSTANDS
I 5	ZWISCHENLAGEBERICHT
I 5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
I 5	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
I 7	Risikobericht
I 7	Prognosebericht
I 8	Nachtragsbericht
I 9	ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. SEPTEMBER 2014
I 9	Gewinn- und Verlustrechnung
I 10	Gesamtergebnisrechnung
I 11	Bilanz
I 13	Kapitalflussrechnung
I 14	Eigenkapitalveränderungsrechnung
I 15	Anhang zum Zwischenabschluss
I 16	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
I 17	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 12. November 2014 erschienen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das dritte Quartal 2014 ist bereits seit einigen Wochen vorüber und obwohl wir – am heutigen Berichtstag Mitte November – bereits auf das nahe Jahresende blicken, freuen wir uns, Ihnen heute den Bericht über die ersten neun Monate 2014 vorzulegen. Wie Ihnen bereits zum ersten Quartal sowie zum Halbjahr dieses Jahres berichtet, hat HAMBORNER auch in den letzten Monaten eine gute Geschäftsentwicklung gezeigt und den eingeschlagenen Weg des Zukaufs größerer Immobilien und des Verkaufs kleinerer, nicht mehr strategiekonformer Objekte weiter konsequent fortgesetzt.

Bereits im ersten Quartal erfolgte der Besitzübergang eines in der Fußgängerzone gelegenen Objekts in Bad Homburg. Im April und Mai haben wir Kaufverträge für zwei in Bau befindliche Objekte in Berlin („T-Damm-Center“) und Aachen unterzeichnet. Anfang Oktober haben wir darüber hinaus zwei weitere Einzelhandelsimmobilien in den Innenstädten von Koblenz und Siegen erworben, die bereits am 31. Oktober 2014 in unsere Bücher übergegangen sind. Insgesamt haben wir damit in diesem Jahr für rund 78 Mio. € Kaufverträge unterzeichnet. Zum 30. September 2014 verfügte HAMBORNER über ein Portfolio von 67 Immobilien und der Portfoliowert betrug 679,4 Mio. €.

Im Zuge der angestrebten Portfoliooptimierung haben wir sieben kleinere, nicht mehr strategiekonforme Objekte in Moers, Wuppertal, Hannover, Frankfurt, Berlin, Hamburg und Kamp-Lintfort für einen Kaufpreis von zusammen rund 26 Millionen Euro veräußert.

Auch unsere Kennzahlen spiegeln die gute operative Geschäftsentwicklung wider. Im Wesentlichen aufgrund der Objektzugänge des letzten und dieses Jahres sowie unter Berücksichtigung der veräußerten Immobilien konnten wir in den ersten neun Monaten die Miet- und Pachtelöse gegenüber Vorjahr um 3,8 % und den FFO als Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft um 0,6 % steigern.

Im letzten Jahr haben wir zum ersten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Seit einigen Wochen haben wir für Sie den Folgebericht, der wieder von der GRI (Global Reporting Initiative) geprüft wurde, auf unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Nachhaltigkeit zur Verfügung gestellt. Wir hoffen, Ihnen damit die HAMBORNER REIT AG noch ein Stück mehr transparent zu machen, danken für Ihr Vertrauen und freuen uns auf einen weiterhin konstruktiven Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im November 2014


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren in ihrem Herbstgutachten der deutschen Wirtschaft ein deutlich schwächeres Wachstum als bislang erwartet. So sagen die Experten für das Gesamtjahr 2014 ein Wachstum von nur noch 1,3 % voraus, statt der noch im Frühjahr erwarteten 1,9 %. Die Prognose für 2015 wurde von zunächst 2,0 % auf nunmehr 1,2 % nach unten korrigiert. Insbesondere die schwache Binnen- und Auslandsnachfrage sowie erhebliche Risiken infolge des Ukraine Konflikts haben zu einem Abschwächen der Konjunktur geführt.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich bislang weiterhin robust. Die Arbeitslosenquote beträgt im September dieses Jahres 6,5 % und die Erwerbstätigkeit hat weiter zugenommen. Für das Gesamtjahr 2014 wird eine Arbeitslosenquote von 6,7 % prognostiziert. Für 2015 rechnen die Wirtschaftsforscher mit einem leichten Anstieg auf 6,8 %. Die Verbraucherpreise sollen lediglich um 1,0 % in 2014 und 1,4 % in 2015 steigen.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich in den ersten neun Monaten 2014 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Die Bewirtschaftungserlöse unserer Immobilien belaufen sich bis Ende September auf 34.940 T€ (Vorjahr: 33.669 T€). Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 1.271 T€ oder 3,8 %. Der Anstieg resultiert mit 2.135 T€ (6,3 %) insbesondere aus den Immobilienerwerben des Jahres 2013 sowie der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres. Durch Immobilienverkäufe haben sich die Mieterlöse um insgesamt 874 T€ (2,6 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl im Vergleichszeitraum 2013 als auch in den ersten neun Monaten dieses Jahres in unserem Bestand befanden (like for like), liegen mit + 10 T€ leicht über Vorjahresniveau.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres liegt die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,4 % (Vorjahr: 2,5 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,5 % (Vorjahr: 3,6 %), wobei der Rückgang gegenüber dem Vorjahr insbesondere aus den im ersten Quartal des Vorjahres erworbenen Immobilien in München und Berlin, die bei Besitzübergang teilweise noch leer standen, resultiert. Beide Immobilien sind nunmehr vollständig vermietet.

Aus der Weiterbelastung von Nebenkosten haben wir Erlöse i.H.v. 4.002 T€ erzielt, die damit um 372 T€ oder 10,2 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (3.630 T€) liegen. Gleichzeitig sind die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien bis Ende September 2014 um 290 T€ (5,7 %) auf 5.384 T€ (Vorjahr: 5.094 T€) gestiegen.

Per 30. September 2014 belaufen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands auf 1.581 T€ und liegen um 383 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahres (1.198 T€). Größere Maßnahmen fielen insbesondere in Karlsruhe sowie aufgrund von Umbauten für Mieter in den beiden Objekten in Bremen an. Nach erfolgreicher Nachvermietung wurden hier die Flächen den Bedürfnissen der Mieter entsprechend umgebaut.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieterlöse sind mit 31.977 T€ um 970 T€ oder 3,1 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (31.007 T€) angestiegen.

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen im Berichtszeitraum zusammen 3.230 T€ und liegen damit um 68 T€ bzw. 2,2 % über dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums (3.162 T€). Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, beläuft sich hiernach auf 9,2 % (Vorjahr: 9,4 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum um 524 T€ auf 12.827 T€ angestiegen. In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für die Immobilie in Leverkusen, Wiesdorfer Platz, sowie für das mittlerweile veräußerte Objekt in Hamburg, Ziethenstr., i.H.v. 387 T€ enthalten.

Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen beläuft sich auf – 132 T€ gegenüber + 686 T€ im Vorjahr. Die Veränderung ist insbesondere auf eine im Vorjahr gezahlte Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags i.H.v. 1.000 T€ zurückzuführen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist in den ersten neun Monaten 2014 u.a. mit 140 T€ die Auflösung von Rückstellungen und bestimmten Verbindlichkeiten (Accruals) enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen u.a. mit 134 T€ (Vorjahr: 157 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 95 T€ (Vorjahr: 65 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren.

Bis zum 30. September 2014 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis von 15.788 T€ nach 16.228 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der Rückgang um 440 T€ bzw. 2,7% ist dabei trotz eines erhöhten Ergebnisbeitrags aus der Vermietung insbesondere aus der in den sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahres enthaltenen einmaligen Entschädigungszahlung i.H.v. 1.000 T€ zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 10.323 T€ (Vorjahr: 350 T€) und resultiert aus den Verkäufen der Immobilien in Moers, Wuppertal, Hannover und Frankfurt im ersten Halbjahr sowie Berlin und Hamburg im dritten Quartal des Berichtsjahres.

Das Finanzergebnis beträgt – 9.897 T€ und ist damit um 972 T€ gegenüber der Vorjahresvergleichszahl (– 8.925 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. – 9.961 T€ (Vorjahr: – 8.956 T€) zurückzuführen.

Die ersten neun Monate des Berichtsjahres sind mit einem Periodenergebnis von 16.214 T€ nach 7.653 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen worden. Daraus resultiert ein Ergebnis je Aktie von 0,36 € nach 0,17 € in den ersten neun Monaten des Vorjahres.

Der FFO (Funds from Operations), d.h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 0,6 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 18.718 T€ (Vorjahr: 18.606 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,41 € (Vorjahr: 0,41 €).

Vermögens- und Finanzlage

Neben dem bereits im ersten Quartal des Berichtsjahres vermeldeten Zugang der Immobilie in Bad Homburg zu einem Kaufpreis von 7,9 Mio. € haben wir im April dieses Jahres den Kaufvertrag für eine Einzelhandelsimmobilie in Berlin unterzeichnet. Der Kaufpreis für die noch zu errichtende Immobilie beträgt vorläufig 16,4 Mio. €. Bei Vollvermietung kann dieser Kaufpreis auf bis zu 18,9 Mio. € steigen. Mit dem Besitzübergang nach Fertigstellung des Objekts wird Ende 2015 gerechnet.

Zusätzlich haben wir im zweiten Quartal den Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Aachen unterzeichnet. Für das noch fertig zu stellende Objekt beläuft sich der Kaufpreis auf 26,9 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im ersten Quartal 2015 erfolgen.

Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr unser Immobilienportfolio um kleinere und nicht mehr strategiekonforme Objekte bereinigt. Neben den zum 31. Dezember 2013 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Objekten in Moers, Wuppertal und Hannover haben wir bis zum Berichtsstichtag drei weitere Objekte in Frankfurt, Berlin und Hamburg veräußert. Aus den Verkäufen des Jahres 2014 konnten wir bis zum 30. September 2014 Verkaufserlöse von zusammen 22,9 Mio. € erzielen. Diesen standen Restbuchwerte in Höhe von 12,7 Mio. € gegenüber.

Des Weiteren haben wir im September den Vertrag über den Verkauf einer Einzelhandelsimmobilie in Kamp-Lintfort zu einem Kaufpreis von 3,4 Mio. € abgeschlossen. Der Restbuchwert in Höhe von 3,0 Mio. € ist entsprechend in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Daneben erfolgte im August der Besitzübergang von 92.000 m² aus unserem unbebauten Grundbesitz auf den Erwerber. Der Verkaufspreis betrug 256 T€.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Veränderungen zum Quartalsstichtag 679,4 Mio. € (31. Dezember 2013: 691,8 Mio. €).

Am 30. September 2014 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel i.H.v. 28,1 Mio. € (31. Dezember 2013: 28,2 Mio. €). Die Mittelabflüsse betrafen insbesondere die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2013 (18,2 Mio. €), Investitionen in das Immobilienportfolio (14,1 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen für unsere Darlehen (16,8 Mio. €). Diesen standen Mittelzuflüsse unter anderem aus der operativen Geschäftstätigkeit (25,8 Mio. €; Vorjahr: 27,2 Mio. €) sowie aus Kaufpreiseingängen für die veräußerten Immobilien (23,2 Mio. €) gegenüber. Darüber hinaus stehen der Gesellschaft aus einem im September zur anteiligen Finanzierung der Immobilie in Aachen abgeschlossenen Kreditvertrag noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 17,5 Mio. € zur Verfügung. Das Darlehen kann nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen abgerufen werden.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 30. September 2014 auf 268,6 Mio. € nach 271,7 Mio. € zum 31. Dezember 2013. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 43,3% nach 43,0% zum 31. Dezember 2013. Die REIT- Eigenkapitalquote ist von 52,5% zum 31. Dezember 2013 leicht auf 53,0% gestiegen.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch die planmäßigen Tilgungsleistungen insgesamt um 6,9 Mio. € reduziert und betragen am Berichtsstichtag 324,6 Mio. € nach 331,5 Mio. € zum 31. Dezember 2013.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ist gegenüber dem Bilanzausweis am 31. Dezember 2013 (- 10,8 Mio. €) leicht gesunken und lag zum 30. September 2014 bei - 11,5 Mio. €.

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 2013 ergeben. Die im Lagebericht 2013 unter dem Kapitel „Risikobericht“ gemachten Angaben haben daher unverändert 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 2014 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.

Der Vorstand hält an seinen zuletzt im Geschäftsbericht 2013 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen und Prognosen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Der Verkauf kleinerer nicht mehr strategiekonformer Immobilien gestaltet sich bislang sehr erfolgreich. Mit den Abgängen der Objekte in Moers, Wuppertal, Hannover, Frankfurt, Berlin und Hamburg sind allerdings auch entsprechende Mieterlösrückgänge verbunden, sodass der zu Beginn des Jahres für das Gesamtjahr prognostizierte Anstieg der Mieterlöse voraussichtlich etwas moderater ausfallen wird. Nach derzeitiger Schätzung gehen wir unter Berücksichtigung der An- und Verkäufe von einem Anstieg von 3% bis 4% aus und streben an, den FFO im laufenden Geschäftsjahr in vergleichbarer Größenordnung zu steigern.

Nachtragsbericht

Anfang Oktober 2014 haben wir einen Kaufvertrag über den Erwerb zweier Einzelhandelsimmobilien in Siegen und Koblenz abgeschlossen. Das Kaufpreisvolumen beläuft sich auf 24,0 Mio. €. Der Besitzübergang beider Objekte erfolgte am 31. Oktober 2014.

Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013
Erlöse aus Mieten und Pachten	34.940	33.669	11.607	11.497
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	4.002	3.630	1.319	1.246
Laufende Betriebsaufwendungen	-5.384	-5.094	-1.868	-1.721
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.581	-1.198	-553	-536
Nettomieteinnahmen	31.977	31.007	10.505	10.486
Verwaltungsaufwand	-753	-828	-235	-236
Personalaufwand	-2.477	-2.334	-844	-788
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-12.827	-12.303	-4.141	-4.187
Sonstige betriebliche Erträge	439	1.129	94	27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-571	-443	-157	-101
	-16.189	-14.779	-5.283	-5.285
Betriebsergebnis	15.788	16.228	5.222	5.201
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	10.323	350	2.447	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	26.111	16.578	7.669	5.201
Zinserträge	64	31	12	4
Zinsaufwendungen	-9.961	-8.956	-3.307	-3.163
Finanzergebnis	-9.897	-8.925	-3.295	-3.159
Ergebnis vor Steuern (EBT)	16.214	7.653	4.374	2.042
Ergebnis der Periode	16.214	7.653	4.374	2.042
Unverwässertes = Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,36	0,17	0,10	0,04

Gesamtergebnisrechnung

IN €	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013
Periodenergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung	16.214	7.653	4.374	2.042
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-629	3.758	70	603
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	-566	0	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	-1.195	3.758	70	603
Gesamtergebnis der Periode	15.019	11.411	4.444	2.645



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€	30.09.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	12	13
Sachanlagen	113	135
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	587.374	595.423
Finanzielle Vermögenswerte	468	434
Sonstige Vermögenswerte	281	297
	588.248	596.302
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.342	801
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.075	28.154
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.984	6.455
	32.401	35.410
Summe Vermögenswerte	620.649	631.712



Bilanz Passiva

IN T€	30.09.2014	31.12.2013
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.493	45.493
Kapitalrücklage	124.279	124.279
Gewinnrücklage		
Andere Gewinnrücklagen	81.565	81.565
Neubewertungsrücklage	-15.422	-14.227
	66.143	67.338
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	16.437	16.330
Ergebnis der Periode	16.214	8.521
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	9.783
	32.651	34.634
	268.566	271.744
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	314.307	321.345
Derivative Finanzinstrumente	11.468	10.840
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.014	2.254
Rückstellungen für Pensionen	7.790	7.491
Sonstige Rückstellungen	1.940	1.926
	337.519	343.856
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	10.260	10.176
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	0	19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.236	4.710
Sonstige Rückstellungen	1.068	1.207
	14.564	16.112
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	620.649	631.712



Kapitalflussrechnung

IN T€	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	16.214	7.653
Finanzergebnis	9.897	8.925
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	12.827	12.303
Veränderung der Rückstellungen	-579	-685
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10.488	-350
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-402	-401
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.690	-388
Zinseinzahlungen	64	108
Steuerzahlungen	-19	0
	25.824	27.165
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-14.069	-90.359
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	23.186	354
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	3	12
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	15.000
	9.120	-74.993
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-18.197	-18.197
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	86.059
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-6.879	-5.415
Zinsauszahlungen	-9.947	-9.514
	-35.023	52.933
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-79	5.105
Finanzmittelfonds am 1. Januar	28.154	29.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	28.154	14.127
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	0	15.000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.154	29.127
Finanzmittelfonds am 30. September	28.075	19.232
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	28.075	19.232
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.075	19.232



Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICH- NETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		BILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GESAMT
			ANDERE GEWINN- RÜCKLAGEN	NEU- BEWER- TUNGS- RÜCKLAGE	VORTRAG	ÜBERSCHUSS	ENTNAHMEN AUS DEN ANDEREN GEWINN- RÜCKLAGEN	
Stand 1. Januar 2013	45.493	124.279	91.348	-18.895	12.496	7.741	14.290	276.752
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
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2013						7.653		7.653
Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2013				3.758		7.653		11.411
Stand 30. September 2013	45.493	124.279	91.348	-15.137	16.330	7.653	0	269.966
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2013				910				910
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen				-9.783			9.783	0
Ergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2013						868		868
Gesamtergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2013				910		868		1.778
Stand 31. Dezember 2013	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					-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

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 2014 wird am 12. November 2014 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 2014 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 Rechnungslegungsstandards 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 2013 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2014 basiert mit Ausnahme des nachfolgend dargestellten Sachverhalts auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2013. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gesunkener Kapitalmarktzinsen auf 2,5 % (31. Dezember 2013: 3,2 %) vermindert. Der aus dieser Zinsanpassung resultierende Anstieg der Pensionsrückstellung von 566 T€ wurde bereits im zweiten Quartal 2014 erfolgsneutral berücksichtigt.

Die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen gesamten Finanzverbindlichkeiten betragen 331.521 T€. Bei der Aufteilung nach ihrer Fristigkeit wurden in der Bilanz in Höhe von 2.693 T€ die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zu gering und die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in gleicher Höhe zu hoch ausgewiesen. Die Vergleichszahlen zum

31. Dezember 2013 wurden entsprechend der zutreffenden Darstellung in Textziffer (18) des IFRS-Abschlusses zum 31. Dezember 2013 in diesem Zwischenbericht angepasst.

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 2013 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Für die Immobilien in Duisburg und Freiburg haben wir die zum 31. Dezember 2013 vom Gutachter berücksichtigten Abschläge für Modernisierungsarbeiten in Höhe von 2,1 Mio. € aufgeholt, da die entsprechenden Arbeiten bis zum Stichtag durchgeführt worden waren. Darüber hinaus haben wir aufgrund der schwierigen Vermietungssituation in einer Immobilie in Leverkusen bereits im ersten Quartal 2014 eine Verkehrswertminderung in Höhe von 0,7 Mio. € vorgenommen. Aufgrund dieser Anpassungen ergab sich in Summe gegenüber Jahresende 2013 eine außerbilanzielle Bewertungsänderung von +1,4 Mio. €. 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 2013 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Der Objektzugang in Bad Homburg nach dem 31. Dezember 2013 wurde 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 350.291 (31. Dezember 2013: 342.206 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).

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, 12. November 2014

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek

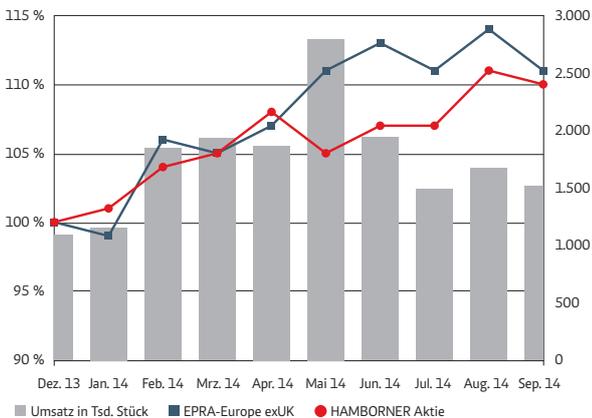


Hans Richard Schmitz

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Nachdem das Jahr 2013 für den Kapitalmarkt recht erfreulich endete, waren die ersten sechs Monate des Jahres von mehreren Auf- und Abwärtsbewegungen geprägt. Die Ukraine-Krise belastete immer mal wieder die Kurse. Mitte Juni erreichte der Dax jedoch seinen bisherigen Höchststand bei 10.051 Punkten. Die positive Entwicklung führten Experten vor allem auf die Zins- und Geldpolitik seitens der Notenbanken zurück. Im dritten Quartal nahm die Volatilität an den Aktienmärkten dann wieder zu. Negative Konjunkturdaten aus Deutschland, Europa und auch der weiterhin bestehende Konflikt zwischen Russland und der Ukraine belasteten den Markt. Die dadurch insgesamt entstandene Verunsicherung konnte auch durch eine weitere Senkung des Leitzinses auf das Rekordtief von 0,05 % durch die Europäische Zentralbank nicht kompensiert werden. Der Dax verlor insgesamt in den ersten neun Monaten 0,8 % und schloss zum 30. September 2014 bei einem Indexstand von 9.474 Punkten ab.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Die HAMBORNER Aktie behauptete sich in den ersten neun Monaten 2014 insgesamt gut. Bereits zum Halbjahr erreichte der Wert – trotz der Zahlung der Dividende von 40 Cent je Aktie Anfang Mai – einen Kurs von 7,89 €. Das entsprach einem Anstieg von 7,5 % im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2013. Die positive Entwicklung setzte sich im dritten Quartal weiter fort und die Aktie notierte zwischenzeitlich bei 8,27 € und damit über NAV, bevor sie zu Ende September wieder ein wenig verlor und letztlich zum 30. September 2014 bei 8,12 € schloss (+ 10,6 %). Der Abschlag zum Net Asset Value (NAV) von 8,22 €/Aktie betrug 1,2 %. Nach dem Berichtsstichtag, zu Beginn des vierten Quartals, verschlechterte sich aufgrund neuer Konjunkturberichte die Situation am Kapitalmarkt deutlich. Hiervon blieb auch der Kurs unserer Aktie nicht verschont. Wie die allgemeine Entwicklung an den Börsen bis Jahresende sein wird, bleibt abzuwarten.

Nachhaltigkeitsbericht

Nachdem wir Ihnen im letzten Jahr unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht präsentieren konnten, freuen wir uns, Ihnen seit einigen Wochen auf unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Nachhaltigkeit den 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. Wir übersenden Ihnen bei Bedarf natürlich auch ein gebundenes Exemplar – sprechen Sie uns dazu gerne an.

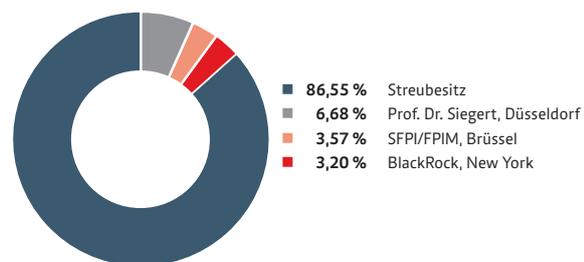
Allgemeine Information

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 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.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	45.493.333 Stück
Grundkapital	45.493.333 €
Notierung	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsor	HSBC
Free Float	86,55 %
Marktkapitalisierung	369,4 Mio. €

Aktionärsstruktur zum 30. September 2014



ISIN: DE0006013006
WKN: 601300

Finanzkalender 2014/2015

12. November 2014	Zwischenbericht 3. Quartal 2014
25. März 2015	Geschäftsbericht 2014
5. Mai 2015	Zwischenbericht 1. Quartal 2015
7. Mai 2015	Ordentliche Hauptversammlung 2015

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 2014

HAMBORNER REIT AG

GOETHESTRASSE 45
47166 DUISBURG

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

INFO@HAMBORNER.DE
WWW.HAMBORNER.DE

