

Q3  
2017

ZWISCHENBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2017

## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
<b>AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	54.638	45.341
Nettomieteinnahmen	48.865	41.191
Betriebsergebnis	23.615	20.645
Finanzergebnis	-11.089	-10.657
EBITDA	48.121	41.277
EBDA	37.032	30.620
EBIT	26.794	24.734
Funds from Operations (FFO)	33.853	26.531
Ergebnis der Periode	15.705	14.077
<b>AUS DER BILANZ</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Bilanzsumme	1.125.260	1.006.760
Langfristige Vermögenswerte	1.081.109	922.819
Eigenkapital	545.330	561.311
Eigenkapitalquote in %	48,5	55,8
REIT-Eigenkapitalquote in %	58,7	67,8
Loan to Value (LTV) in %	40,0	30,1
<b>ZUR HAMBORNER AKTIE</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,20	0,23
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,42	0,33
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	9,15	9,42
Marktkapitalisierung	729.416	750.940
<b>ZUM HAMBORNER PORTFOLIO</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Anzahl der Objekte	72	69
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.282.450	1.115.010
Leerstandsquote in % (inkl. Mietgarantien)	1,5	1,3
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,5	6,7
<b>SONSTIGE DATEN</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Net Asset Value (NAV)	758.430	768.486
Net Asset Value je Aktie in €	9,51	9,64
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	39	34

# INHALT

<b>4</b>	<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>
<b>5</b>	<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>
5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
5	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
7	Risikobericht
7	Prognosebericht
8	Nachtragsbericht
<b>9</b>	<b>VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. SEPTEMBER 2017</b>
9	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
10	Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
11	Verkürzte Bilanz
13	Verkürzte Kapitalflussrechnung
14	Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung
15	Anhang zum verkürzten Zwischenabschluss
<b>17</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>
<b>18</b>	<b>ERGÄNZENDE INFORMATIONEN</b>

Die Rechnungslegung der HAMBORNER REIT AG erfolgt nach IFRS (International Financial Reporting Standards), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Dieser Zwischenbericht ist am 9. November 2017 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 2017 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 Pächterlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 20,5 % auf 54,6 Mio. € erhöht. Die Funds from Operations (FFO), unsere wesentliche Steuerungskennziffer, belief sich zum Ende des dritten Quartals auf 33,9 Mio. € und lag damit 27,6 % über dem Vorjahreswert.

Nachdem im ersten Halbjahr dieses Jahres mit dem „O<sup>3</sup>“ in Köln, dem „Market Oberfranken“ in Hallstadt/Bamberg sowie dem „Kaufland“ in Berlin-Marzahn drei Immobilien in unseren Besitz übergegangen sind, konnten wir unser Portfolio im dritten Quartal nochmals erweitern. Bereits im Juli fand der Besitzübergang eines Büroobjekts in Ratingen statt. Die moderne und hochwertige Immobilie wurde in diesem Jahr an einem etablierten Bürostandort errichtet und hatte einen Kaufpreis in Höhe von 34,4 Mio. €. Mit dem „Rondo Steinheim“ ist Mitte August ein weiteres Neubauobjekt in das HAMBORNER Portfolio übergegangen. Der Kaufpreis für das im Sommer fertiggestellte Fachmarktzentrum belief sich auf 37,5 Mio. €. Damit beträgt das Gesamtinvestitionsvolumen bis Ende September bereits 180,6 Mio. €.

Auf der Verkaufsseite waren wir im abgelaufenen Quartal ebenfalls weiter aktiv. Zum 1. September ist unser Einzelhandelsobjekt in Minden in den Besitz des Käufers übergegangen. Der Verkaufspreis betrug 4,5 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge in den ersten neun Monaten dieses Jahres verfügte HAMBORNER zum 30. September 2017 über ein Portfolio bestehend aus 72 Immobilien mit einem Verkehrswert von rd. 1,3 Mrd. €.

Anfang November hat der Besitzübergang des nunmehr fertiggestellten Büroobjekts in Kiel stattgefunden, für das bereits im vergangenen Jahr der Kaufvertrag unterschrieben wurde. Darüber hinaus wird im vierten Quartal 2017 der Besitzübergang des im Bau befindlichen Objekts in Passau erwartet. Den kommenden Wochen und Monaten blicken wir daher positiv entgegen.

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

Duisburg, im November 2017



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

# ZWISCHENLAGEBERICHT

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute haben in ihrem Herbstgutachten ihre Wachstumsprognose für die deutsche Wirtschaft für 2017 von zuletzt 1,5 % auf nunmehr 1,9 % angehoben. Für das kommende Jahr wird mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,0 % gerechnet. Neben dem privaten Konsum als Hauptgrund für das starke Wachstum kommt anders als zuletzt auch wieder der Außenhandel als Wachstumstreiber hinzu.

Der Arbeitsmarkt ist nach wie vor in einer guten Verfassung. Die Zahl der Erwerbstätigen hat mit 44,5 Millionen im September 2017 weiter zugenommen und soll bis 2018 auf 45,2 Millionen steigen. Die Zahl der Arbeitslosen betrug Ende September dieses Jahres 2,5 Millionen. Für 2017 erwarten die Institute eine Arbeitslosenquote von 5,7 %, die bis 2019 sukzessive auf 5,2 % fallen soll.

In 2017 dürften die Verbraucherpreise nach zuletzt niedrigen Inflationsraten wieder etwas kräftiger um 1,7 % bis 1,8 % steigen.

## Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich in den ersten neun Monaten 2017 erwartungsgemäß gut dar.

### Ertragslage

Die Erlöse aus Mieten und Pachten belaufen sich bis Ende September 2017 auf 54.638 T€ (Vorjahr: 45.341 T€). Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 9.297 T€ oder 20,5 %. Der Anstieg resultiert mit 9.865 T€ (21,8 %) aus den Immobilienerwerben des Jahres 2016 sowie der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl im Vergleichszeitraum 2016 als auch in den ersten neun Monaten dieses Jahres in unserem Bestand befanden (like for like), lagen mit – 13 T€ (0,0 %) auf dem Niveau des Vorjahres. Durch Immobilienverkäufe haben sich die Mieterlöse um insgesamt 555 T€ (1,2 %) vermindert.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres liegt die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,5 % (Vorjahr: 1,4 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,7 % (Vorjahr: 1,7 %).

Aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter hat die Gesellschaft Erlöse in Höhe von 8.449 T€ erzielt, die damit um 2.473 T€ oder 41,4 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (5.976 T€) liegen. Gleichzeitig sind die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien bis Ende September 2017 um 2.852 T€ (34,0 %) auf 11.252 T€ (Vorjahr: 8.400 T€) gestiegen.

Für die ersten neun Monate 2017 belaufen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands auf 2.970 T€ und liegen um 1.244 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahres (1.726 T€). Die Aufwendungen betreffen überwiegend laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen. Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr beruht insbesondere auf dem größeren Immobilienportfolio.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 48.865 T€ um 7.674 T€ oder 18,6 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (41.191 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen im Berichtszeitraum zusammen 4.069 T€ und liegen damit um 290 T€ bzw. 7,7 % über dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums (3.779 T€). Dabei hat sich der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 38 T€ (4,2 %) erhöht. Gleichzeitig ist der Personalaufwand um 252 T€ bzw. 8,8 % gestiegen. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist aufgrund des gegenüber den Mieterlöhnen unterproportionalen Anstiegs der Verwaltungs- und Personalaufwendungen weiter gesunken und beträgt 7,4 % (Vorjahr: 8,3 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 4.784 T€ auf 21.327 T€ nach 16.543 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich von Januar bis September auf 957 T€ (Vorjahr: 554 T€). Die Erträge enthalten mit 550 T€ eine Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrags im Objekt Bremen, Linzer Straße. Darüber hinaus betreffen die sonstigen betrieblichen Erträge mit 43 T€ Auflösungen von Rückstellungen sowie mit 364 T€ Entschädigungen, Erstattungen und Weiterbelastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in den ersten neun Monaten 811 T€ (Vorjahr: 778 T€). Der Posten enthält u. a. mit 130 T€ (Vorjahr: 110 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren sowie mit 127 T€ (Vorjahr: 250 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus entfallen 219 T€ (Vorjahr: 211 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 2017 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis von 23.615 T€ nach 20.645 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die Gesellschaft in den ersten drei Quartalen ein Ergebnis in Höhe von 3.179 T€ (Vorjahr: 4.089 T€) erzielt. Das Veräußerungsergebnis des Berichtsjahres entfällt auf zwei Immobilien in Duisburg und Minden sowie rd. 98 Tsd m<sup>2</sup> unbebauten Grundbesitz. Das Vorjahresergebnis betraf den Verkauf von vier kleineren Bestandsimmobilien.

Das Finanzergebnis beträgt – 11.089 T€ gegenüber – 10.657 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit – 11.169 T€ (Vorjahr: – 10.659 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 15.705 T€ nach 14.077 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 27,6 % kräftig gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 33.853 T€ (Vorjahr: 26.531 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 42 Cent (Vorjahr: 33 Cent).

### **Vermögens- und Finanzlage**

Bereits im ersten Halbjahr 2017 erfolgten die Zugänge einer Büroimmobilie in Köln (Kaufpreis: 48,9 Mio. €), dem „market Oberfranken“ in Hallstadt/Bamberg (Kaufpreis zzgl. noch durchzuführender Mieterausbauten: 43,7 Mio. €) sowie einem Kaufland-Markt in Berlin (Kaufpreis: 16,2 Mio. €).

Im dritten Quartal folgten schließlich die Besitzübergänge einer neu errichteten Büroimmobilie in Ratingen (Kaufpreis: 34,4 Mio. €) sowie eines in 2017 eröffneten Fachmarktzentrum in Hanau (Kaufpreis: 37,5 Mio. €).

Auf der Verkaufsseite erfolgte am 1. September 2017 der Besitzübergang einer Immobilie in Minden auf den Erwerber. Der Verkaufspreis belief sich auf 4,5 Mio. € bei einem Restbuchwert von 3,9 Mio. €. Bereits am 1. April 2017 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der zum 31. Dezember 2016 unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesene Immobilie in Duisburg. Dem Veräußerungspreis von 9,5 Mio. € stand ein Restbuchwert von 7,2 Mio. € gegenüber.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Veränderungen zum Quartalsstichtag 1.282,5 Mio. € (31. Dezember 2016: 1.115,0 Mio. €).

Am 30. September 2017 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 41,5 Mio. € (31. Dezember 2016: 75,3 Mio. €). Dabei stehen den Mittelabflüssen für Investitionen in das Immobilienvermögen (183,7 Mio. €), Dividendenzahlungen (34,3 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen für Darlehen (18,6 Mio. €) im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (42,8 Mio. €; Vorjahr: 35,4 Mio. €) und aus Darlehensaufnahmen (145,5 Mio. €) gegenüber. Darüber hinaus bestehen zum 30. September 2017 weitere Finanzierungszusagen in Höhe von 75,4 Mio. €.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 30. September 2017 auf 545,3 Mio. € nach 561,3 Mio. € zum 31. Dezember 2016. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 48,5 % nach 55,8 % zum 31. Dezember 2016. Die REIT-Eigenkapitalquote lag bei 58,7 % nach 67,8 % zum 31. Dezember 2016.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich durch den Abruf von Darlehen zur Finanzierung der Immobilienerwerbe abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 138,0 Mio. € erhöht und betragen am Berichtsstichtag 552,4 Mio. € nach 414,5 Mio. € zum 31. Dezember 2016. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der bestehenden sowie der zum 30. September 2017 abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 2,6 %.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente lag zum 30. September 2017 bei – 3,1 Mio. € und hat sich gegenüber dem Bilanzausweis am 31. Dezember 2016 (– 5,5 Mio. €) weiter verbessert.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug am 30. September 2017 758,4 Mio. € (31. Dezember 2016: 768,5 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,51 € (31. Dezember 2016: : 9,64 €). Der NAV bestimmt sich aus den Verkehrswerten des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

## **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 2016 ergeben. Die im Lagebericht 2016 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 2017 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.

Wir halten an unseren zuletzt im Geschäftsbericht 2016 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2017 gehen wir von einer Steigerung der Miet- und Pachterlöse am oberen Rand der bisher prognostizierten Spannbreite in Höhe von 18 % bis 20 % aus. Beim operativen Ergebnis (FFO) erwarten wir einen Wert in der Größenordnung von rd. 44 Mio. € bis 45 Mio. €. Dies entspräche einem FFO je Aktie von ca. 0,55 € bis 0,56 €.



## VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016	01.07. – 30.09.2017	01.07. – 30.09.2016
Erlöse aus Mieten und Pachten	54.638	45.341	18.811	15.417
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	8.449	5.976	2.878	2.046
Laufende Betriebsaufwendungen	-11.252	-8.400	-3.537	-2.474
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.970	-1.726	-1.181	-731
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>48.865</b>	<b>41.191</b>	<b>16.971</b>	<b>14.258</b>
Verwaltungsaufwand	-947	-909	-240	-239
Personalaufwand	-3.122	-2.870	-1.060	-946
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-21.327	-16.543	-7.465	-5.625
Sonstige betriebliche Erträge	957	554	95	87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-811	-778	-232	-208
	<b>-25.250</b>	<b>-20.546</b>	<b>-8.902</b>	<b>-6.931</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>23.615</b>	<b>20.645</b>	<b>8.069</b>	<b>7.327</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.179	4.089	575	1.625
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>26.794</b>	<b>24.734</b>	<b>8.644</b>	<b>8.952</b>
Zinserträge	80	2	26	1
Zinsaufwendungen	-11.169	-10.659	-3.847	-3.709
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.089</b>	<b>-10.657</b>	<b>-3.821</b>	<b>-3.708</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>15.705</b>	<b>14.077</b>	<b>4.823</b>	<b>5.244</b>
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,20	0,23	0,06	0,08

## VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016	01.07. – 30.09.2017	01.07. – 30.09.2016
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>15.705</b>	<b>14.077</b>	<b>4.823</b>	<b>5.244</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	2.413	1.711	727	803
Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	180	-875	0	-175
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>2.593</b>	<b>836</b>	<b>727</b>	<b>628</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>18.298</b>	<b>14.913</b>	<b>5.550</b>	<b>5.872</b>

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€	30.09.2017	31.12.2016
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	502	488
Sachanlagen	3.221	3.017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.076.231	916.249
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	2.000
Finanzielle Vermögenswerte	940	834
Sonstige Vermögenswerte	215	231
	<b>1.081.109</b>	<b>922.819</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.652	1.412
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	41.499	75.335
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	7.194
	<b>44.151</b>	<b>83.941</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.125.260</b>	<b>1.006.760</b>

## VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	30.09.2017	31.12.2016
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	391.194	391.194
Gewinnrücklagen	74.418	90.399
	<b>545.330</b>	<b>561.311</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	514.071	393.588
Derivative Finanzinstrumente	2.480	4.402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.840	2.327
Rückstellungen für Pensionen	6.934	7.387
Sonstige Rückstellungen	2.992	3.030
	<b>528.317</b>	<b>410.734</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	38.367	20.876
Derivative Finanzinstrumente	620	1.111
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.461	11.158
Sonstige Rückstellungen	1.165	1.570
	<b>51.613</b>	<b>34.715</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>1.125.260</b>	<b>1.006.760</b>

## VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016
<b>CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Ergebnis der Periode	15.705	14.077
Finanzergebnis	11.089	10.657
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	21.327	16.543
Veränderung der Rückstellungen	-811	-824
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.185	-4.090
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.250	-935
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-38	-67
	<b>42.837</b>	<b>35.361</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-183.734	-153.956
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14.298	11.010
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	11	3
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	50.000	0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-50.000
Zinseinzahlungen	106	2
	<b>-119.319</b>	<b>-192.941</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Dividendenzahlungen	-34.279	-26.041
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	145.500	81.770
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-7.805	-9.440
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	166.521
Auszahlungen für Kosten aus Kapitalerhöhungen	0	-3.071
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-4.191	0
Zinsauszahlungen	-10.770	-10.383
	<b>88.455</b>	<b>199.356</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>11.973</b>	<b>41.776</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar (=Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)</b>	<b>25.335</b>	<b>27.133</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	25.335	27.133
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	50.000	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar</b>	<b>75.335</b>	<b>27.133</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. September</b>	<b>37.308</b>	<b>68.909</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	37.308	68.909
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	0	50.000
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. September</b>	<b>41.499</b>	<b>118.909</b>

## VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Eigenkapital gesamt
			Neubewertungs- rücklage	andere Gewinn- rücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2016</b>	<b>62.003</b>	<b>247.259</b>	<b>-12.057</b>	<b>108.869</b>	<b>406.074</b>
Gewinnausschüttung für 2015 (0,42 € je Aktie)				- 26.041	-26.041
Kapitalerhöhungen	17.715	148.806			166.521
Kosten aus Kapitalerhöhungen		- 4.893			-4.893
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2016				14.077	14.077
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.09.2016			836		836
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 30.09.2016</b>			<b>836</b>	<b>14.077</b>	<b>14.913</b>
<b>Stand 30. September 2016</b>	<b>79.718</b>	<b>391.172</b>	<b>- 11.221</b>	<b>96.905</b>	<b>556.574</b>
Kosten aus Kapitalerhöhungen		22			22
Ergebnis der Periode 01.10. – 31.12.2016				3.344	3.344
Sonstiges Ergebnis 01.10. – 31.12.2016			1.371		1.371
<b>Gesamtergebnis 01.10. – 31.12.2016</b>			<b>1.371</b>	<b>3.344</b>	<b>4.715</b>
<b>Stand 31. Dezember 2016</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>- 9.850</b>	<b>100.249</b>	<b>561.311</b>
Gewinnausschüttung für 2016 (0,43 € je Aktie)				-34.279	- 34.279
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.09.2017				15.705	15.705
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.09.2017			2.593		2.593
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 30.09.2017</b>			<b>2.593</b>	<b>15.705</b>	<b>18.298</b>
<b>Stand 30. September 2017</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>- 7.257</b>	<b>81.675</b>	<b>545.330</b>

# 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 2017 wird am 9. November 2017 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 2017 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 2016 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2017 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2016. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2017 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 2016 erforderlich sind. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

## Wesentliche Geschäftsvorfälle in den ersten neun Monaten 2017

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres erfolgten die Besitzübergänge der Immobilien in Köln (2. Januar 2017), Hallstadt (23. März 2017), Berlin (31. März 2017, Ratingen (11. Juli 2017) und Hanau (17. August 2017). Das Investitionsvolumen ohne Erwerbsnebenkosten betrug zusammen 180,6 Mio. €.

Für die zum 31. Dezember 2016 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesene Immobilie in Duisburg erfolgte am 29. Januar 2017 der Übergang von Nutzen und Lasten. Darüber hinaus wurde mit Besitzübergang zum 1. September 2017 eine Immobilie in Minden veräußert.

## Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2016 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 2016 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Die Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2016 in Köln, Hallstadt, Berlin, Ratingen und Hanau wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für Immobilien in Kiel und Passau resultierte am 30. September 2017 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 37,0 Mio. €. Die Kaufpreise werden nach Erfüllung der kaufvertraglich festgelegten Voraussetzungen fällig.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen bereits zum 30. Juni 2017 auf 1,75 % (31. Dezember 2016: 1,53 %) erhöht. Aus dieser Zinsanpassung resultierte ein Rückgang der Pensionsrückstellungen von 180 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 2017 570.014 T€ (31. Dezember 2016: 441.464 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).

Zur Ablösung der grundpfandrechtlichen Besicherung eines in 2009 zur Finanzierung der im Berichtsjahr veräußerten Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, aufgenommenen Darlehens wurde ein Betrag in Höhe von 4.191 T€ auf ein an die finanzierende Bank verpfändetes Bankkonto hinterlegt, das in dem Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ ausgewiesen ist. Da die Gesellschaft keinen unmittelbaren Zugriff auf das verpfändete Konto hat, ist der entsprechende Betrag gemäß IAS 7 kein Bestandteil des Finanzmittelfonds. Aus diesem Grunde weichen der Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ und der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds zum 30. September 2017 in Höhe von 4.191 T€ voneinander ab.

#### **Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Berichtszeitraum 2017 nicht gegeben.

#### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 2. November 2017 erfolgte der Besitzübergang einer Büroimmobilie in Kiel auf die Gesellschaft. Der Kaufpreis beträgt 22,2 Mio. € bei jährlichen Mieteinnahmen von 1,2 Mio. €.



## 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, 9. November 2017

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

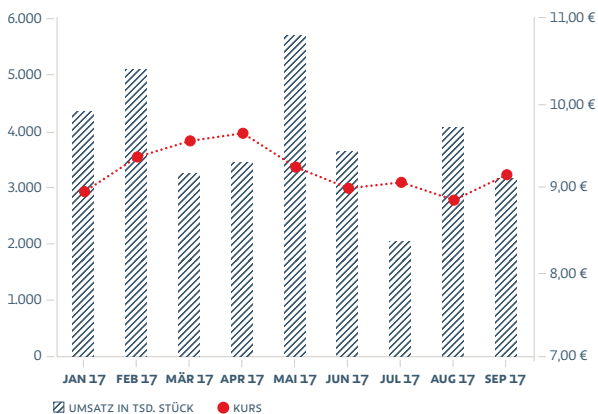
## ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

### Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienmärkte haben sich zum Ende des dritten Quartals 2017 positiv entwickelt. Nachdem der DAX zum Ende des ersten Halbjahres bei 12.325 Punkten notierte, konnte der Leitindex zunächst nicht an die positive Entwicklung im ersten Halbjahr anknüpfen und fuhr in den Monaten Juli und August leichte Verluste ein. Geopolitische Ereignisse, wie etwa der Nordkoreakonflikt, sowie Unsicherheiten in Bezug auf den Ausgang der Bundestagswahl ließen den DAX Ende August zwischenzeitlich unter die 12.000 Punkte Marke fallen.

Im September führte insbesondere die erhöhte Konjunkturprognose der OECD für positive Stimmung an den deutschen Aktienmärkten und die Verluste der beiden Vormonate konnten aufgeholt werden. Insgesamt konnte der DAX im dritten Quartal um 4,1 % zulegen und schloss zum Quartalsende bei 12.829 Punkten.

### Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

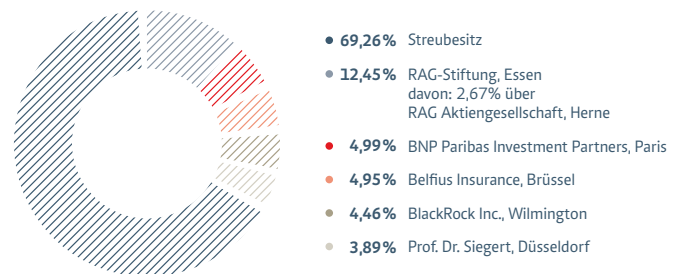


Analog zur Entwicklung des DAX konnte die HAMBORNER Aktie zu Beginn des dritten Quartals zunächst nicht an die Kursentwicklung des ersten Halbjahres anknüpfen. Nachdem der Aktienkurs zum Halbjahresende bei 8,99 € notierte, sank die Aktie bis Ende August auf ihren Tiefstkurs in den ersten neun Monaten von 8,77 €. Damit notierte die Aktie unter dem NAV, der zum Ende des ersten Halbjahrs bei 9,42 € lag. Im Folgemonat September konnten die Verluste jedoch aufgeholt werden und die HAMBORNER Aktie schloss zum Quartalsende bei 9,15 €. Damit konnte die Aktie im dritten Quartal um 1,8 % zulegen.

Das Handelsvolumen der HAMBORNER Aktie hat sich im Jahresverlauf 2017 sehr gut entwickelt. In den ersten neun Monaten dieses Jahres wurden durchschnittlich rd. 182.000 Aktien pro Tag gehandelt. Im Vorjahreszeitraum lag der Wert noch bei 122.000 Aktien. Im dritten Quartal 2017 betrug das durchschnittliche Handelsvolumen 142.000 Aktien pro Tag (Vorjahresquartal: 135.000 Aktien). Die Marktkapitalisierung lag Ende September bei rd. 729 Mio. €.

<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN/ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	79.717.645 Stück
<b>Grundkapital</b>	79.717.645 €
<b>Notierung</b>	SDAX / EPRA-Index
<b>Designated Sponsor</b>	HSBC
<b>Free Float</b>	69,26 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	729,4 Mio. €

### Aktionärsstruktur zum 30. September 2017



### Allgemeine Information

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

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



## FINANZKALENDER 2017/2018

9. November 2017	Quartalsfinanzbericht 30. September 2017
21. März 2018	Geschäftsbericht 2017
25. April 2018	Quartalsfinanzbericht 31. März 2018
26. April 2018	Ordentliche Hauptversammlung 2018
2. Mai 2018	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2017
9. August 2018	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2018
8. November 2018	Quartalsfinanzbericht 30. September 2018

### 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 2017

**HAMBORNER REIT AG**

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