



03 2012

ZWISCHEN- BERICHT

FÜR DAS DRITTE QUARTAL 2012

Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

in T€		
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	30.09.2012	30.09.2011
Erlöse aus Mieten und Pachten	27.320	23.415
Nettomieteinnahmen	25.321	20.944
Betriebsergebnis	13.440	10.315
Finanzergebnis	-7.635	-5.577
EBITDA	22.523	18.643
EBDA	14.881	13.066
EBIT	13.457	11.068
Funds from Operations (FFO)	14.871	12.312
Periodenergebnis	5.815	5.491
Aus der Bilanz	30.09.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	530.370	462.493
Langfristige Vermögenswerte	447.498	435.641
Eigenkapital	276.292	215.131
Eigenkapitalquote in %	52,1	46,5
REIT Eigenkapitalquote in %	67,4	55,7
Loan to Value (LTV) in %	27,1	39,1
Zur HAMBORNER Aktie	30.09.2012	30.09.2011
Ergebnis je Aktie in €	0,16	0,16
Funds from Operations (FFO) je Aktie in € *	0,33	0,36
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	6,92	6,39
Marktkapitalisierung	314.814	218.027
Sonstige Daten	30.09.2012	31.12.2011
Verkehrswert des Immobilienportfolios	518.170	504.432
Net Asset Value (NAV)	370.890	299.328
Net Asset Value je Aktie in € *	8,15	8,77
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	24	28

* Bezogen auf die volle Anzahl der Stammaktien zum Stichtag

Inhalt

I 4	VORWORT DES VORSTANDS
I 5	ZWISCHENLAGEBERICHT
I 5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
I 5	Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
I 8	Risikobericht
I 8	Prognosebericht
I 8	Nachtragsbericht
I 9	ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. SEPTEMBER 2012
I 9	Gewinn- und Verlustrechnung
I 10	Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
I 11	Bilanz
I 13	Kapitalflussrechnung
I 14	Eigenkapitalveränderungsrechnung
I 15	Anhang zum Zwischenabschluss
I 16	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
I 17	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN
I 17	Die Aktie der HAMBORNER REIT AG
I 17	Aktionärsstruktur zum 30.09.2012
I 18	Finanzkalender 2012/2013
I 18	Zukunftsgerichtete Aussagen
I 18	Impressum

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 8. November 2012 erschienen.

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das dritte Quartal 2012 ist vorbei und wir nähern uns mit großen Schritten dem Jahresende. Wenn wir auf die vergangenen Monate bei HAMBORNER zurückblicken, können wir auch diesmal eine Vielzahl positiver Nachrichten verkünden. Die Gesellschaft befindet sich unabhängig von den wirtschaftlichen Turbulenzen in Europa in einer weiterhin soliden und komfortablen Situation und konnte insbesondere ihre Wachstumsziele erfolgreich weiterverfolgen.

So haben wir, wie schon im Halbjahresbericht verkündet, im Juli 2012 eine Kapitalerhöhung durchgeführt, bei der wir einen Bruttoemissionserlös von rund 74 Millionen Euro erzielen konnten. Im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung dieser Maßnahme hatten wir Ihnen eine Reihe möglicher Investitionen präsentiert, die Ihnen unsere Absicht bezüglich der Mittelverwendung vorab transparent machen sollte. Heute können wir Ihnen berichten, dass es uns gelungen ist, die Verträge für alle dort aufgeführten Objekte zu unterzeichnen.

Im August starteten wir mit der Beurkundung des Kaufvertrags für das E-Center in Tübingen, im September folgte der Vertrag für einen noch zu errichtenden OBI-Markt in Hamburg. Im Oktober schlossen wir einen Kaufvertrag für ein Gewerbe- und Büroobjekt in Karlsruhe ab. Anfang November erwarben wir ein Büroobjekt in Berlin. Das Kaufpreisvolumen dieser vier Objekte liegt bei rund 109 Mio. €. Aber nicht nur bei der Umsetzung unserer Wachstumsziele sind wir auf Kurs. Auch operativ setzt sich die Entwicklung der letzten Jahre erfolgreich fort. So konnten wir in den ersten neun Monaten die Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr um 16,7 % und das operative Ergebnis (FFO) um 20,8 % steigern. Die Leerstandsquote liegt bei 1,8 % und zeugt von der Qualität unseres Portfolios.

Vor diesem Hintergrund haben wir auch unsere Mieterlös- und FFO-Erwartung nach oben angepasst und rechnen für das Gesamtjahr mit einem höheren Anstieg als noch zu Beginn des Jahres geschätzt. Wir erwarten nunmehr, dass die Mieterlöse auf rd. 36,5 Mio. € (+13,5 %) steigen und der FFO sich im Vergleich zum Vorjahr prozentual in ähnlicher Größenordnung erhöhen wird.

Für Ihr Vertrauen und die positiven Rückmeldungen in den letzten Monaten danken wir Ihnen ganz herzlich und hoffen auf einen weiterhin konstruktiven Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im November 2012



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich derzeit mit merklich gedämpfter Dynamik. Neben einer schwächeren Weltwirtschaft stellt die europäische Schuldenkrise weiterhin das größte Risiko für die exportabhängige heimische Wirtschaft dar und belastet die wirtschaftlichen Erwartungen der deutschen Unternehmen erheblich. Vor allem die sinkende Nachfrage aus den Krisenländern der Eurozone nach deutschen Produkten und die schwächere Entwicklung der Nachfrage aus dem Rest der Welt hemmt das Wirtschaftswachstum. Trotz der Ankündigung der Europäischen Zentralbank (EZB) Staatsanleihen aufzukaufen, kann eine weitere Verschärfung der Krise nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus birgt die Anti-Krisen-Politik der EZB laut Herbstgutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute das Risiko einer mittelfristig ansteigenden Inflation, die derzeit bei 2,0 % liegt und für 2013 mit 2,1 % prognostiziert wird.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklungen wurden im Herbstgutachten die Konjunkturerwartungen für 2012 und 2013 gesenkt. Für 2012 wird nunmehr mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,8 % gerechnet. 2013 soll das Wachstum rd. 1,0 % betragen. Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der derzeitigen schwachen konjunkturellen Entwicklung weiterhin stabil. Die Ökonomen rechnen in Deutschland mit einer Stagnation der Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 2,9 Millionen im Jahresdurchschnitt 2012 und 2013 und einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 6,8 %.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage verlief die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG in den ersten neun Monaten dieses Jahres erwartungsgemäß gut.

Ertragslage

Die Bewirtschaftungserlöse unserer Immobilien betrugen bis Ende September 27.320 T€ (Vorjahr: 23.415 T€). Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 3.905 T€ oder 16,7 %. Der Anstieg resultiert mit 4.036 T€ (17,2 %) insbesondere aus den Immobilienerwerben des Jahres 2011 sowie aus dem Zugang des OBI-Marktes in Aachen zu Beginn des zweiten Quartals 2012. Durch Immobilienverkäufe verminderten sich die Mieterlöse um insgesamt 304 T€ (1,3 %). Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl im Vergleichszeitraum 2011 als auch in den ersten neun Monaten dieses Jahres in unserem Bestand befanden (like for like), nahmen um 173 T€ (0,9 %) zu. Aus der Weiterbelastung von Nebenkosten erzielten wir Erlöse i. H. v. 2.523 T€, die damit um 84 T€ oder 3,4 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (2.439 T€) liegen.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres verzeichneten wir eine Leerstandsquote von 1,8 % (Vorjahr: 1,8 %). Bereinigt um die Erträge aus Mietgarantien errechnete sich für die Berichtsperiode eine wirtschaftliche Leerstandsquote von 1,7 % (Vorjahr: 1,3 %).

Durch die Bewirtschaftung unserer Immobilien entstanden bis Ende September 2012 Aufwendungen von 3.525 T€ (Vorjahr: 3.112 T€). Die Erhöhung um 413 T€ (13,3 %) gegenüber der Vergleichsperiode ist hauptsächlich auf den vergrößerten Objektbestand zurückzuführen.

Zum Ende der Berichtsperiode beliefen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands auf 997 T€. Sie lagen um 801 T€ unter dem Vergleichswert des Vorjahres (1.798 T€), der insbesondere durch die Sanierung der Dächer im C+C Großmarkt in Freiburg (544 T€) sowie im Kaufland SB-Warenhaus in Freital (165 T€) sowie die Modernisierung eines REWE-Marktes in Köln (307 T€) beeinflusst war.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieterlöse betragen per Ende September 25.321 T€ und nahmen damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4.377 T€ (20,9 %) zu.

Verwaltungs- und Personalaufwand beliefen sich im Berichtszeitraum zusammen auf 2.738 T€ und stiegen lediglich um 1,85 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (2.689 T€). Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Bewirtschaftungserlöse, betrug 10,0 % (Vorjahr: 11,5 %).

Infolge der durch die Zunahme des Immobilienbestandes erhöhten Bemessungsgrundlage nahmen die Abschreibungen um 1.491 T€ zu. Sie betragen bis einschließlich September 9.066 T€ nach 7.575 T€ im Vorjahreszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum 328 T€ (Vorjahr: 314 T€) und betreffen im Wesentlichen einmalige Entschädigungszahlungen ehemaliger Mieter für die vorzeitige Auflösung ihrer Mietverträge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen fielen in Höhe von 405 T€ an nach 679 T€ im Vorjahresvergleich. Der Posten enthält unter anderem mit 110 T€ (Vorjahr: 117 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit, Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen von Forderungen i. H. v. 13 T€ (Vorjahr: 56 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 101 T€ (Vorjahr: 102 T€).

Bis zum 30. September 2012 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis von 13.440 T€, das damit um 3.125 T€ (30,3 %) über dem Vergleichswert des Vorjahres (10.315 T€) liegt.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug im Berichtszeitraum 17 T€ (Vorjahr: 753 T€). Dieser Ergebnisbeitrag resultierte aus dem Verkauf von drei Geschäftsgebäuden in Erfurt im März 2012 zu einem Preis von 5,6 Mio. €.

Das Finanzergebnis betrug –7.635 T€ und nahm damit um 2.058 T€ gegenüber der Vorjahresvergleichszahl (–5.577 T€) ab. Der Rückgang ist in erster Linie auf den Anstieg der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (–7.868 T€ zum 30. September 2012 nach –5.944 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum) zurückzuführen. Die Zinserträge nahmen insbesondere aufgrund des bis zur Kapitalerhöhung im Juli 2012 niedrigeren durchschnittlichen Liquiditätsbestands sowie der zurzeit historisch niedrigen Zinssätze für Tages- und Festgeldanlagen um 134 T€ ab und betragen im Berichtszeitraum 233 T€.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag i. H. v. –7 T€ (Vorjahr: 0 T€), die aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung gewährten Steuerbefreiung aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren, endeten die ersten neun Monate des Berichtsjahres mit einem Periodenüberschuss von 5.815 T€ nach 5.491 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres ergibt sich ein Ergebnis pro Aktie von 0,16 € (Vorjahr: 0,16 €) und errechnet sich nach IAS 33 aus dem gewichteten Durchschnitt der während des Betrachtungszeitraums im Umlauf befindlichen Stammaktien.

Der FFO, d.h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, betrug im Berichtszeitraum 14.871 T€ (Vorjahr: 12.312 T€). Dies entspricht einem Anstieg um 20,8 %.

Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage des dritten Quartals ist im Wesentlichen durch die im Juli 2012 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung geprägt. Durch die Ausgabe von 11.373.333 neuen Stammaktien konnte ein Nettoemissionserlös i. H. v. rd. 71,4 Mio. € erzielt werden, der die Grundlage für das weitere profitable Wachstum der Gesellschaft bildet.

So konnte bereits im August ein Kaufvertrag für eine Einzelhandelsimmobilie in Tübingen mit einem Kaufpreis von 22,2 Mio. € abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurde im September ein weiterer Kaufvertrag über einen derzeit im Bau befindlichen OBI-Baumarkt in Hamburg mit einem Kaufpreis von 17,2 Mio. € beurkundet.

Bereits im ersten Quartal 2012 ging für 3,2 Mio. € ein Erbbaurechtsgrundstück in Geldern sowie Anfang April 2012 ein OBI-Baumarkt in Aachen zu einem Kaufpreis i. H. v. 16,0 Mio. € in unseren Besitz über.

Im März 2012 wurden drei kleinere nicht mehr dem strategischen Konzept der Gesellschaft entsprechende Geschäftsgebäude in Erfurt zu einem Gesamtpreis von 5,6 Mio. € veräußert. Zum 31. Dezember 2011 wurden diese Grundstücke unter dem Posten "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" ausgewiesen. Im Oktober 2012 konnten wir einen Vertrag über den Verkauf weiterer 0,6 Mio. m² unseres unbebauten Grundbesitzes zu einem Kaufpreis von 1,6 Mio. € beurkunden. Der auf diese Fläche entfallende Buchwert von 0,7 Mio. € wurde zum 30. September 2012 in den Posten "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" umgegliedert.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug nach diesen geschilderten Veränderungen zum 30. September 518,2 Mio. € (31. Dezember 2011: 504,4 Mio. €).

Der Rückgang der "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte" um 1,6 Mio. € auf 1,0 Mio. € resultiert hauptsächlich aus dem Eingang einer zum 31. Dezember 2011 noch nicht fälligen Kaufpreisforderung i. H. v. 2,2 Mio. € aus einem Grundstücksverkauf.

Am 30. September verfügte die Gesellschaft über Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 81,1 Mio. €. Der Anstieg gegenüber dem Liquiditätsbestand zum 31. Dezember 2011 (18,7 Mio. €) um 62,4 Mio. € ist im Wesentlichen auf den Liquiditätszufluss i. H. v. 71,4 Mio. € aus der Kapitalerhöhung zurückzuführen.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital insbesondere aufgrund der im Juli durchgeführten Kapitalerhöhung auf 276,3 Mio. € erhöht (31. Dezember 2011: 215,1 Mio. €). Die der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung entstandenen Kosten i. H. v. 2,5 Mio. € sind in Übereinstimmung mit den IFRS ergebnisneutral vom Bruttoemissionserlös (73,9 Mio. €) abgezogen und in der Kapitalrücklage erfasst worden. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich infolge der Kapitalerhöhung von 46,5 % zum 31. Dezember 2012 auf 52,1 % zum 30. September 2012. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug am Berichtsstichtag 67,4 % gegenüber 55,7 % zum 31. Dezember 2011.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Inanspruchnahme von Immobilienkrediten zur Finanzierung der Objekte in Offenburg (4,4 Mio. €) und Freiburg (6,9 Mio. €) abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 7,0 Mio. € erhöht und betragen am 30. September 223,2 Mio. €. Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel i. H. v. 30,8 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen unmittelbar in Anspruch genommen werden.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente betrug Ende September -15,1 Mio. €. Damit resultierte aus der Folgebewertung zum 30. September 2012 gegenüber dem Bilanzausweis am 31. Dezember 2011 ein um 2,4 Mio. € verminderter Marktwert.

Bedingt durch die Immobilienerwerbe der Jahre 2011 und 2012 erzielten wir mit 19,8 Mio. € in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres einen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (17,6 Mio. €) um 2,2 Mio. € erhöhten Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Risikobericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken können. Es haben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2011 ergeben. Die im Lagebericht 2011 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 2012 über ein Portfolio von 67 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen „Einzelhandel“ und „Büro“ ausgerichtet.

Der Vorstand hält an seinen zuletzt im Geschäftsbericht 2011 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen und Prognosen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Allerdings werden die Bewirtschaftungserlöse und das operative Ergebnis (FFO) voraussichtlich deutlicher steigen als noch zu Beginn des Jahres erwartet. Für das Gesamtjahr erwarten wir nunmehr einen Anstieg der Mieterlöse auf ca. 36,5 Mio. € (+ 13,5 %). Auch beim FFO gehen wir von einer prozentualen Steigerung in ähnlicher Größenordnung aus.

Nachtragsbericht

Am 15. Oktober ist das E-Center in Tübingen in unseren Besitz übergegangen. Die Mietvertragslaufzeit beträgt noch rund 18 Jahre. Bei einem Kaufpreis von 22,2 Mio. € liegt die Bruttoanfangsrendite bei ca. 6,8 %.

Am 23. Oktober 2012 haben wir einen Kaufvertrag für eine Einzelhandels- und Büroimmobilie in Karlsruhe abgeschlossen. Darüber hinaus haben wir am 2. November 2012 einen Kaufvertrag zum Erwerb einer Büroimmobilie in Berlin unterzeichnet und somit unsere Akquisitionsvorhaben, die wir im Vorfeld der Kapitalerhöhung aufgezeigt haben, vollständig umgesetzt.

Im Oktober 2012 wurde ein Vertrag über den Verkauf von unbebauten Grundstücken mit einer Fläche von 0,6 Mio. m² zu einem Verkaufspreis von 1,6 Mio. € unterzeichnet.

Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2012

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2011	01.07. – 30.09.2012	01.07. – 30.09.2011
Erlöse aus Mieten und Pachten	27.320	23.415	9.127	8.450
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.523	2.439	911	895
Laufende Betriebsaufwendungen	-3.525	-3.112	-1.151	-1.049
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-997	-1.798	-400	-728
Nettomieteinnahmen	25.321	20.944	8.487	7.568
Verwaltungsaufwand	-706	-680	-205	-160
Personalaufwand	-2.032	-2.009	-643	-675
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-9.066	-7.575	-3.058	-2.798
Sonstige betriebliche Erträge	328	314	74	36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-405	-679	-105	-234
	-11.881	-10.629	-3.937	-3.831
Betriebsergebnis	13.440	10.315	4.550	3.737
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17	753	0	753
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	13.457	11.068	4.550	4.490
Zinserträge	233	367	116	37
Zinsaufwendungen	-7.868	-5.944	-2.624	-2.261
Finanzergebnis	-7.635	-5.577	-2.508	-2.224
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.822	5.491	2.042	2.266
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7	0	0	0
Periodenergebnis	5.815	5.491	2.042	2.266
Ergebnis je Aktie (in €)	0,16	0,16	0,05	0,07

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2011	01.07. – 30.09.2012	01.07. – 30.09.2011
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	5.815	5.491	2.042	2.266
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-2.374	-2.965	-926	-4.227
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)	-2.374	-2.965	-926	-4.227
Gesamtergebnis der Periode	3.441	2.526	1.116	-1.961

Die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen betreffen 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€	30.09.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	19	23
Sachanlagen	161	169
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	446.991	435.190
Finanzielle Vermögenswerte	22	27
Sonstige Vermögenswerte	305	232
	447.498	435.641
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.051	2.672
Forderungen aus Ertragsteuern	9	9
Bankguthaben und Kassenbestände	81.080	18.685
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	732	5.486
	82.872	26.852
Summe Vermögenswerte	530.370	462.493

Bilanz Passiva

in T€	30.09.2012	31.12.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.493	34.120
Kapitalrücklage	124.280	64.285
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	105.638	105.638
Neubewertungsrücklage	-17.430	-15.056
	88.208	90.582
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	12.496	17.064
Periodenüberschuss	5.815	7.865
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	1.215
	18.311	26.144
	276.292	215.131
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	216.259	209.551
Derivative Finanzinstrumente	15.100	12.726
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.145	2.867
Rückstellungen für Pensionen	6.877	7.122
Sonstige Rückstellungen	879	859
	241.260	233.125
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	6.960	6.672
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	0	1.289
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.716	3.233
Sonstige Rückstellungen	2.142	3.013
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	30
	12.818	14.237
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	530.370	462.493

Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2011
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.822	5.491
Finanzergebnis	7.635	5.577
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	9.066	7.575
Veränderung der Rückstellungen	-1.336	-950
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-66	-753
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	-24
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-409	-674
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	275	885
Zinseinzahlungen	155	459
Steuerzahlungen	-1.295	0
	19.847	17.586
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-22.208	-115.527
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.732	1.292
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	4	6
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-15.000	0
	-29.472	-114.229
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-13.648	-12.625
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	11.250	52.275
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-4.358	-14.614
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	73.927	0
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	-2.559	18
Zinsauszahlungen	-7.592	-6.097
	57.020	18.957
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	47.395	-77.686
Finanzmittelfonds am 1. Januar	18.685	83.629
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	18.685	83.629
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629
Finanzmittelfonds am 30. September	66.080	5.943
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	66.080	5.943
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	15.000	0
Bankguthaben und Kassenbestände	81.080	5.943

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
			andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2011	34.120	64.267	106.853	-11.462	24.020	5.669	0	223.467
Vortrag auf neue Rechnung					5.669	-5.669		0
Gewinnausschüttung für 2010					-12.625			-12.625
Kosten der Kapitalerhöhung		18						18
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-2.965				-2.965
Periodenergebnis 01.01. – 30.09.2011						5.491		5.491
Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.09.2011				-2.965		5.491		2.526
Stand 30. September 2011	34.120	64.285	106.853	-14.427	17.064	5.491	0	213.386
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-629				-629
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-1.215				1.215	0
Periodenergebnis 01.10. – 31.12.2011						2.374		2.374
Periodengesamtergebnis 01.10. – 31.12.2011				-629		2.374		1.745
Stand 31. Dezember 2011	34.120	64.285	105.638	-15.056	17.064	7.865	1.215	215.131
Vortrag auf neue Rechnung					9.080	-7.865	-1.215	0
Gewinnausschüttung für 2011					-13.648			-13.648
Kapitalerhöhung	11.373	62.553						73.926
Kosten der Kapitalerhöhung		-2.558						-2.558
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-2.374				-2.374
Periodenergebnis 01.01. - 30.09.2012						5.815		5.815
Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.09.2012				-2.374		5.815		3.441
Stand 30. September 2012	45.493	124.280	105.638	-17.430	12.496	5.815	0	276.292

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 2012 ist am 8. November 2012 veröffentlicht worden. Der Zwischenabschluss ist in Euro (€) erstellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Differenzen ergeben.

Grundlagen der Berichterstattung

Dieser Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2012 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 34 zur Zwischenberichterstattung sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen der §§ 37w und 37x des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem Einzelabschluss verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2012 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2011. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2012 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2011 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. Aus heutiger Sicht erscheint uns daher die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2011 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2011 wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

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

Aufgrund der von der Hauptversammlung am 17. Mai 2011 erteilten Ermächtigung sowie des Beschlusses des Vorstands und Zustimmung des Aufsichtsrats am 29. Juni 2012 erhöhte die HAMBORNER REIT AG ihr Grundkapital durch Ausgabe von 11.373.333 neuer Aktien gegen Bareinlage. Hierdurch ist das gezeichnete Kapital von 34.120.000 € auf 45.493.333 € gestiegen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2012 voll gewinnanteilsberechtig. Die Kapitalerhöhung wurde am 18. Juli 2012 in das Handelsregister eingetragen.

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

Kapitalflussrechnung

Der Unterschiedsbetrag des Finanzmittelfonds am 30. September 2012 zum Bilanzposten "Bankguthaben und Kassenbestände" i. H. v. 15,0 Mio. € resultiert aus einer Festgeldanlage mit einer Laufzeit von fünf Monaten, die gemäß IAS 7.7 nicht Teil des Finanzmittelfonds ist.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Berichtszeitraum 2012 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, 8. November 2012

Der Vorstand



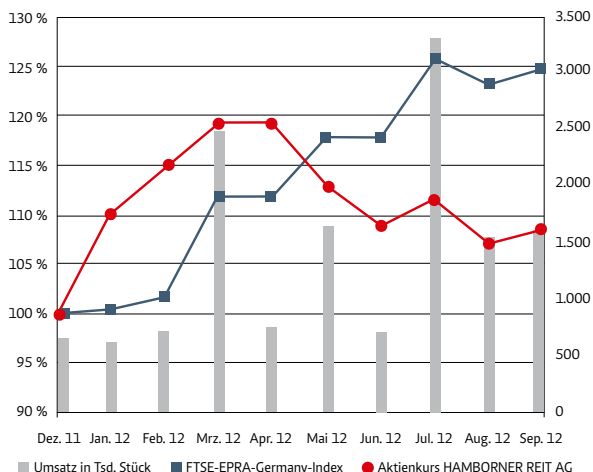
Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

Ergänzende Informationen

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Die internationalen Aktienmärkte erlebten als Folge der Liquiditätsmaßnahmen der wichtigsten Zentralbanken ein sehr freundliches drittes Quartal 2012. So lockerten sowohl die US-Notenbank als auch die Europäische Zentralbank (EZB) und die Bank von Japan die Geldpolitik im Verlauf des dritten Quartals. Die europäischen Aktienmärkte konnten davon profitieren, dass infolge der geldpolitischen Maßnahmen ein Auseinanderbrechen der Europäischen Währungsunion von den Investoren als zunehmend unwahrscheinlicher erachtet wurde. Dennoch kann sich in der Eurozone die Staatsschuldenkrise infolge von weiteren Problemen in Griechenland oder Spanien wieder verschärfen und die künftige Entwicklung an den Märkten ist weiter unsicher.

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	77 %
Marktkapitalisierung	314,8 Mio. €

Der DAX verzeichnete bis Ende September 2012 insgesamt einen Anstieg von rd. 22 %. Die HAMBORNER Aktie entwickelte sich in den ersten neun Monaten 2012 dabei insgesamt ebenfalls positiv und erreichte zwischenzeitlich einen Höchststand von 7,60 €. Durch Zahlung der Dividende von 40 Cent je Aktie nach der Hauptversammlung im Mai 2012 sowie nach Durchführung der Kapitalerhöhung im Juli 2012 unterlag der Kurs jedoch den dabei üblichen Abschlägen und schloss zum 28. September mit 6,92 € (+ 8 % seit Jahresende 2011). Der Abschlag zum Net Asset Value (NAV) von 8,15 € je Aktie beträgt damit 15,1 %.

Kapitalerhöhung 2012

Aufgrund der von der Hauptversammlung am 17. Mai 2011 erteilten Ermächtigung sowie Beschluss des Vorstands und Zustimmung des Aufsichtsrats am 29. Juni 2012 hat die HAMBORNER REIT AG ihr Grundkapital durch Ausgabe von 11.373.333 neuer Aktien gegen Bareinlage erhöht. Hierdurch steigt das gezeichnete Kapital von 34.120.000,00 € auf 45.493.333,00 €. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2012 voll gewinnanteilberechtigt. Die Kapitalerhöhung wurde am 18. Juli 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Einstellung Notierung an den Regionalbörsen

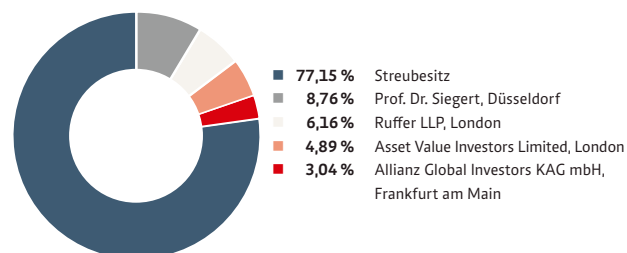
Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG hat beschlossen, die Börsennotiz an den Börsenplätzen Berlin, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart einzustellen. Grund für die Entscheidung sind die dort nur geringen Handelsvolumina in Aktien der HAMBORNER REIT AG sowie die Kosten, die mit einer Fortführung dieser Börsennotierungen im Zusammenhang stehen. Die Einstellung der Notierung der HAMBORNER Aktie an den betroffenen Börsenplätzen wurde von den Börsen bestätigt und wird einheitlich mit Ablauf des Stichtags 30. November 2012 stattfinden.

Die Notierung der HAMBORNER Aktie im XETRA-Handel und an den Börsenplätzen Frankfurt und Düsseldorf bleiben davon unberührt.

Allgemeine Information

Transparenz und Information stehen bei unserer Investor Relations Tätigkeit im Vordergrund. Daher stehen Ihnen weitere Informationen zu den Beschlüssen der Hauptversammlung, der Kapitalerhöhung sowie allgemeine Präsentationsunterlagen und Mitteilungen jederzeit aktuell auf unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Investor Relations zur Verfügung. Sie haben dort ebenfalls die Möglichkeit, sich in unseren Newsletter einzutragen, um wesentliche Informationen rund um unsere Gesellschaft direkt per Email zu erhalten.

Aktionärsstruktur zum 30. September 2012



Finanzkalender 2012/2013

8. November 2012	Zwischenbericht 3. Quartal 2012
27. März 2013	Geschäftsbericht 2012
6. Mai 2013	Zwischenbericht 1. Quartal 2013
7. Mai 2013	Ordentliche Hauptversammlung 2013

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.

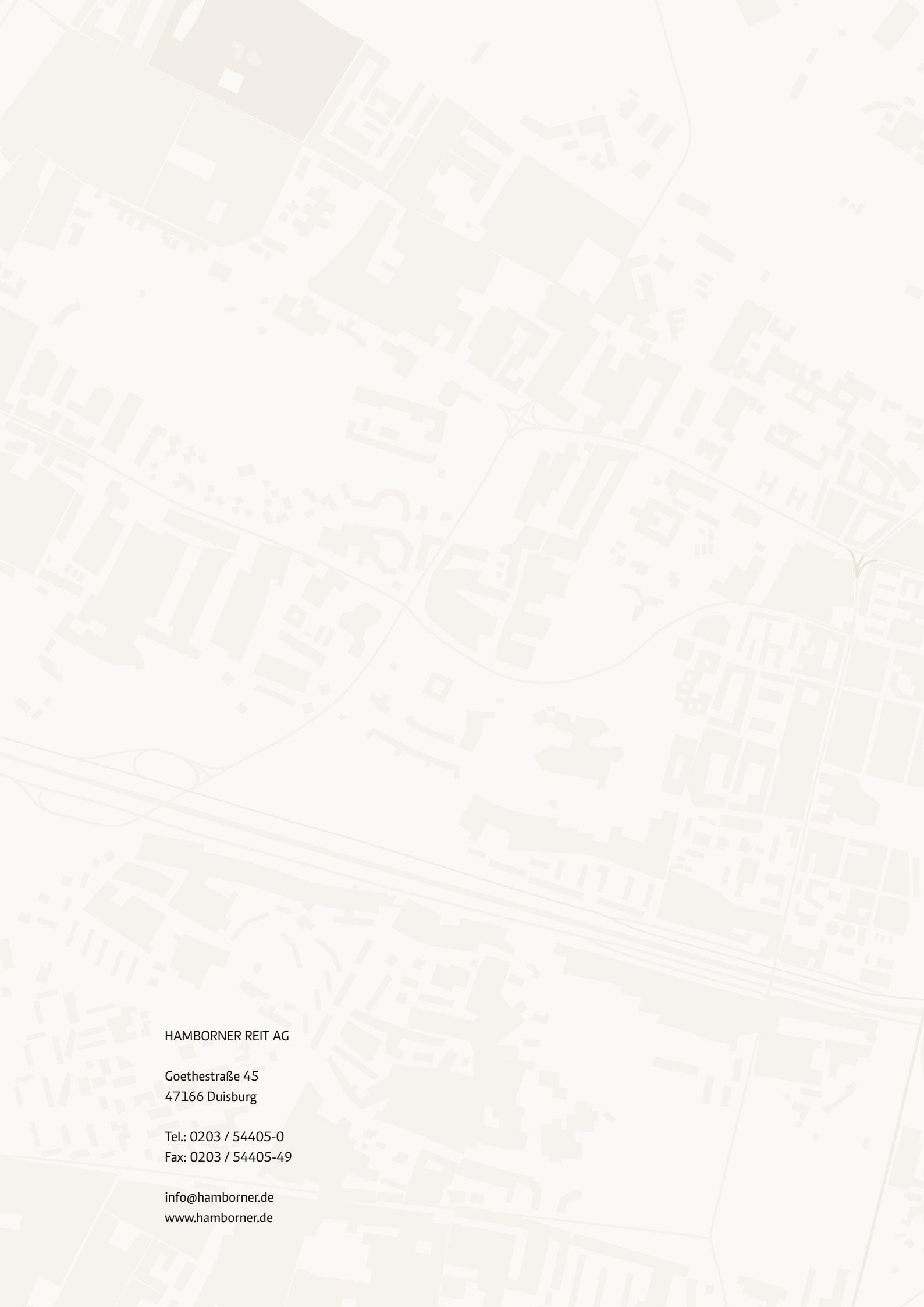
Impressum

Herausgeber:

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Stand:

November 2012



HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg

Tel.: 0203 / 54405-0
Fax: 0203 / 54405-49

info@hamborner.de
www.hamborner.de