

Q3
2018

|

ZWISCHENBERICHT
ZUM
30. SEPTEMBER 2018

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		
	30.09.2018	30.09.2017
Erlöse aus Mieten und Pachten	62.499	54.638
Nettomieteinnahmen	55.543	48.865
Betriebsergebnis	26.550	23.615
Finanzergebnis	-11.409	-11.089
EBITDA	51.616	48.121
EBDA	40.207	37.032
EBIT	26.550	26.794
Funds from Operations (FFO)	40.207	33.853
Ergebnis der Periode	15.141	15.705
- davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	3.179
AUS DER BILANZ		
	30.09.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	1.202.646	1.173.503
Langfristige Vermögenswerte	1.171.129	1.114.033
Eigenkapital	528.334	548.159
Eigenkapitalquote	in % 43,9	46,7
REIT-Eigenkapitalquote	in % 55,5	59,0
Loan to Value (LTV)	in % 43,7	39,6
ZUR HAMBORNER AKTIE		
	30.09.2018	30.09.2017
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € 0,19	0,20
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,50	0,42
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in € 9,10	9,15
Marktkapitalisierung	725.431	729.416
ZUM HAMBORNER PORTFOLIO		
	30.09.2018	31.12.2017
Anzahl der Objekte	78	74
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.454.420	1.362.600
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in % 1,1	1,4
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,2	6,6
SONSTIGE DATEN		
	30.09.2018	30.09.2017
Net Asset Value (NAV)	809.234	758.430
Net Asset Value je Aktie	in € 10,15	9,51
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	38	39

INHALT

4	VORWORT DES VORSTANDS
5	ZWISCHENLAGEBERICHT
5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
5	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
7	Risikobericht
7	Prognosebericht
8	VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. SEPTEMBER 2018
8	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
9	Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
10	Verkürzte Bilanz
12	Verkürzte Kapitalflussrechnung
13	Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung
14	Anhang zum verkürzten Zwischenabschluss
16	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
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 8. November 2018 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 2018 vorzulegen. Die HAMBORNER REIT AG hat die gute operative Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahres fortgesetzt und auch im dritten Quartal ihre Ziele konsequent weiterverfolgt. In den ersten neun Monaten dieses Jahres haben sich die Miet- und Pächterlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 14,4 % auf 62,5 Mio. € erhöht. Die Funds from Operations (FFO), unsere wesentliche Steuerungskennziffer, belief sich zum Ende des dritten Quartals auf 40,2 Mio. € und lag damit 18,8 % über dem Vorjahreswert.

Nachdem bereits zu Jahresbeginn drei Einzelhandelsimmobilien in Köln, Bonn und Düsseldorf in unseren Besitz übergegangen sind, konnten wir unser Portfolio im zweiten Quartal um ein weiteres qualitativ hochwertiges Objekt in Darmstadt ergänzen. Dabei handelt es sich um eine Einzelhandels- und Büroimmobilie, die langfristig an den Lebensmitteleinzelhändler REWE und weitere bonitätsstarke Büromieter vermietet ist. Die Immobilie ist am 20. April 2018 in den Besitz der HAMBORNER übergegangen. Damit beträgt das Gesamtinvestitionsvolumen im laufenden Jahr insgesamt 86,5 Mio. €. Der Gesamtwert des HAMBORNER-Portfolios belief sich zum 30. September 2018 auf 1,45 Mrd. €.

Zum Ende des dritten Quartals 2018 haben wir die Vertragsverhandlungen für den Ankauf einer weiteren Einzelhandels- und Büroimmobilie in Bamberg abgeschlossen und am 1. Oktober 2018 den entsprechenden Kaufvertrag unterzeichnet. Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 15,0 Mio. €. Der Besitzübergang wird voraussichtlich Mitte 2019 stattfinden. Unsere guten Kontakte zu Projektentwicklern haben wir in den vergangenen Monaten ebenfalls aufrechterhalten und am 24. Oktober 2018 den Kaufvertrag für zwei Büroimmobilien unterzeichnet, die in den kommenden Monaten an attraktiven Bürostandorten in Aachen und Bonn errichtet werden. Die Besitzübergänge sowie die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von insgesamt 51,1 Mio. € werden nach Fertigstellung der Objekte – voraussichtlich zum Jahresende 2019 – stattfinden.

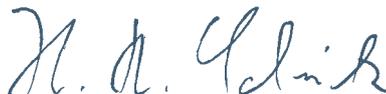
Auf der Verkaufsseite waren wir ebenfalls aktiv. Am 18. Oktober 2018 wurde ein Vertrag über den Verkauf unserer Immobilie in Brunenthal abgeschlossen. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 11,2 Mio. €. Bei einem Restbuchwert von 10,2 Mio. € wird sich der Buchgewinn auf 1,0 Mio. € belaufen. Der Besitzübergang wird voraussichtlich am Jahresende erfolgen. Im Oktober haben wir darüber hinaus die Verkaufsverträge für insgesamt rd. 200 Tsd. m² unbebauten Grundbesitz zu einem Verkaufspreis von 0,8 Mio. € unterzeichnet. Das aus dem Verkauf resultierende Veräußerungsergebnis wird rd. 0,6 Mio. € betragen und voraussichtlich noch in diesem Jahr realisiert.

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

Duisburg, im November 2018



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sehen die deutsche Wirtschaft in ihrem Herbstgutachten für 2018 weiter auf Wachstumskurs, wenn auch mit etwas weniger Dynamik als bisher. Dementsprechend wurde die Wachstumsprognose für 2018 gemessen am Bruttoinlandsprodukt von zuletzt 2,2 % auf nunmehr 1,7 % gesenkt. Für das kommende Jahr wird mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,9 % gerechnet. Dabei wurde den zunehmenden internationalen Risiken insbesondere im Zusammenhang mit Handelskonflikten und dem vermehrten Fachkräftemangel am deutschen Arbeitsmarkt Rechnung getragen. Etwa in dem gleichen Maße sehen die Experten mit einem erwarteten Anstieg um 1,8 % in 2018 und 2,0 % in 2019 die Entwicklung der Verbraucherpreise.

Der Arbeitsmarkt ist nach wie vor in einer guten Verfassung. Die Zahl der Erwerbstätigen soll nach 44,3 Millionen in 2017 im laufenden Jahr auf 44,9 Millionen und in 2019 auf 45,3 Millionen steigen. Die Zahl der Arbeitslosen soll in 2018 auf 2,3 Millionen bzw. 2,2 Millionen in 2019 fallen. Dies entspräche einer Arbeitslosenquote von 5,2 % in 2018, die bis 2020 sukzessive auf 4,5 % zurückgehen soll.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich in den ersten neun Monaten 2018 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Die Erlöse aus Mieten und Pachten belaufen sich bis Ende September 2018 auf 62.499 T€ (Vorjahr: 54.638 T€). Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 7.861 T€ oder 14,4%. Der Anstieg resultiert mit 7.678 T€ (14,1%) aus den Immobilienerwerben des Jahres 2017 sowie der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl im Vergleichszeitraum 2017 als auch in den ersten neun Monaten dieses Jahres in unserem Bestand befanden (like for like), sind gegenüber dem Vorjahr um 533 T€ (1,1%) gestiegen. Durch Immobilienverkäufe im Vorjahr haben sich die Mieterlöse um insgesamt 350 T€ (0,6%) vermindert.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres liegt die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,1% (Vorjahr: 1,5%). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,6% (Vorjahr: 1,7%).

Aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter hat die Gesellschaft Erlöse in Höhe von 9.874 T€ erzielt, die damit um 1.425 T€ oder 16,9% über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (8.449 T€) liegen. Gleichzeitig sind die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien bis Ende September 2018 um 2.034 T€ (18,1%) auf 13.286 T€ (Vorjahr: 11.252 T€) gestiegen.

Für die ersten neun Monate 2018 belaufen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands auf 3.544 T€ und liegen um 574 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahres (2.970 T€). Die Ausgaben betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen. Von Bedeutung sind darüber hinaus Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen, die in den ersten neun Monaten 807 T€ (Vorjahr: 324 T€) betragen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 55.543 T€ um 6.678 T€ oder 13,7% gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (48.865 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen im Berichtszeitraum zusammen 4.159 T€ und liegen damit um 90 T€ bzw. 2,2 % über dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums (4.069 T€). Dabei hat sich der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 21 T€ (2,2 %) und der Personalaufwand um 69 T€ bzw. 2,2 % erhöht. Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist aufgrund des gegenüber den Mieterlösen unterproportionalen Anstiegs der Verwaltungs- und Personalaufwendungen weiter gesunken und beträgt 6,7 % (Vorjahr: 7,4 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 3.739 T€ auf 25.066 T€ nach 21.327 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich von Januar bis September auf 993 T€ (Vorjahr: 957 T€). Die Erträge beinhalten mit 501 T€ (Vorjahr 550 T€) Entschädigungszahlungen von Mietern für die vorzeitige Auflösung von Mietverträgen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres 761 T€ (Vorjahr: 811 T€). Der Posten enthält u. a. mit 168 T€ (Vorjahr: 127 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 132 T€ (Vorjahr: 130 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren. Darüber hinaus entfallen 217 T€ (Vorjahr: 219 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 2018 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis von 26.550 T€ nach 23.615 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Veräußerungen von Immobilien erfolgten in den ersten drei Quartalen 2018 nicht. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres hat die Gesellschaft aus der Veräußerung von zwei Immobilien sowie aus dem Verkauf von unbebautem Grundbesitz ein Ergebnis in Höhe von 3.179 T€ erzielt.

Das Finanzergebnis beträgt – 11.409 T€ gegenüber – 11.089 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Hiervon entfallen – 11.118 T€ (Vorjahr: 10.946 T€) auf Zinsaufwendungen aus Darlehen. Während sich die Zinsaufwendungen aus der Aufnahme zusätzlicher Darlehensmittel zur anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilienerwerbe um 1.821 T€ erhöhten, verminderte sich der Zinsaufwand der Darlehen „like for like“ um 1.649 T€ bzw. 16,3 %. Der Rückgang resultiert insbesondere aus verminderten Zinssätzen prolongierter bzw. refinanzierter Darlehen.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres ist ein Periodenergebnis von 15.141 T€ nach 15.705 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres erzielt worden. Der Rückgang resultiert dabei insbesondere aus dem Verkauf von Immobilien und den damit verbundenen Buchgewinnen im Vorjahr, während im aktuellen Berichtszeitraum bislang keine Veräußerungen getätigt wurden. Der FFO (Funds from Operations), d.h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 18,8 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 40.207 T€ (Vorjahr: 33.853 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 50 Cent (Vorjahr: 42 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Bereits im ersten Halbjahr des Berichtsjahres erfolgten die Zugänge von drei Einzelhandelsimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln mit einem Kaufpreis von zusammen 43,7 Mio. € sowie einer Einzelhandels- und Büroimmobilie in Darmstadt zu einem Kaufpreis von 42,8 Mio. €.

Der Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ betrifft eine Immobilie in Brunenthal (Restbuchwert: 10.227 T€) sowie 178 Tsd. m² unbebauten Grundbesitz (Restbuchwert: 176 T€). Die entsprechenden Verträge über die Verkäufe wurden im Oktober 2018 abgeschlossen.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug zum Quartalsstichtag 1.454,4 Mio. € (31. Dezember 2017: 1.362,6 Mio. €).

Am 30. September 2018 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 17,9 Mio. € gegenüber 58,1 Mio. € zum 31. Dezember 2017. Dabei stehen den Mittelabflüssen für Investitionen in das Immobilienportfolio (- 97,0 Mio. €), für Zins- und Tilgungsleistungen (- 44,3 Mio. €) sowie für die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2017 (- 35,9 Mio. €) im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (49,0 Mio. €; Vorjahr: 42,8 Mio. €) und aus der Begebung eines Schuldscheindarlehens (75,0 Mio. €) gegenüber. Neben dem Liquiditätsbestand zum 30. September 2018 stehen der Gesellschaft Finanzierungszusagen in Höhe von 74,0 Mio. € zur Verfügung.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. September 2018 auf 528,3 Mio. € nach 548,2 Mio. € zum 31. Dezember 2017. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Berichtsstichtag 43,9 % nach 46,7 % zum 31. Dezember 2017. Die REIT-Eigenkapitalquote lag bei 55,5 % nach 59,0 % zum 31. Dezember 2017.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere aufgrund der Begebung des Schuldscheindarlehens im März in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres im Saldo um 54,5 Mio. € erhöht und betragen zum 30. September 2018 650,2 Mio. € nach 595,7 Mio. € zum 31. Dezember 2017. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 2,2 %.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente lag zum 30. September 2018 bei - 1,7 Mio. € und hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2017 (- 2,5 Mio. €) weiter verbessert.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum 30. September 2018 809,2 Mio. € (31. Dezember 2017: 808,9 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 10,15 € (31. Dezember 2017: 10,15 €). Im Vergleich zum entsprechenden Zeitpunkt des Vorjahres ist der NAV je Aktie um 6,7 % gestiegen (30. September 2017: 9,51 €). 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 bundesweit gestreuten Immobilienbestand vielfältigen Risiken und Chancen ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken können. Es haben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2017 ergeben. Die im Lagebericht 2017 unter dem Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ 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 2018 über ein Portfolio von 78 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 2017 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2018 gehen wir nach Ablauf der ersten neun Monate nunmehr von einer Steigerung der Miet- und Pächterlöse von rd. 12 % aus. Beim operativen Ergebnis (FFO) erwarten wir mit 13 % bis 15 % eine höhere Steigerung als noch im letzten Zwischenbericht prognostiziert.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017	01.07. – 30.09.2018	01.07. – 30.09.2017
Erlöse aus Mieten und Pachten	62.499	54.638	21.165	18.811
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	9.874	8.449	3.459	2.878
Laufende Betriebsaufwendungen	-13.286	-11.252	-4.076	-3.537
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-3.544	-2.970	-1.255	-1.181
Nettomieteinnahmen	55.543	48.865	19.293	16.971
Verwaltungsaufwand	-968	-947	-245	-240
Personalaufwand	-3.191	-3.122	-1.098	-1.060
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-25.066	-21.327	-8.472	-7.465
Sonstige betriebliche Erträge	993	957	147	95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-761	-811	-179	-232
	-28.993	-25.250	-9.847	-8.902
Betriebsergebnis	26.550	23.615	9.446	8.069
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	3.179	0	575
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	26.550	26.794	9.446	8.644
Zinserträge	0	80	0	26
Zinsaufwendungen	-11.409	-11.169	-3.817	-3.847
Finanzergebnis	-11.409	-11.089	-3.817	-3.821
Ergebnis der Periode	15.141	15.705	5.629	4.823
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,19	0,20	0,07	0,06

VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017	01.07. – 30.09.2018	01.07. – 30.09.2017
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	15.141	15.705	5.629	4.823
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	777	2.413	223	727
Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	130	180	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	907	2.593	223	727
Gesamtergebnis der Periode	16.048	18.298	5.852	5.550

Das sonstige Ergebnis betrifft versicherungsmathematische Gewinne oder 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€	30.09.2018	31.12.2017
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	497	507
Sachanlagen	3.143	3.156
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.166.114	1.109.235
Finanzielle Vermögenswerte	1.182	926
Sonstige Vermögenswerte	193	209
	1.171.129	1.114.033
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.175	1.365
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	17.939	58.105
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10.403	0
	31.517	59.470
Summe Vermögenswerte	1.202.646	1.173.503

VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	30.09.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	391.194	391.194
Gewinnrücklage	57.422	77.247
	528.334	548.159
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	623.527	552.979
Derivative Finanzinstrumente	1.701	2.109
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.724	1.716
Rückstellungen für Pensionen	6.179	6.578
Sonstige Rückstellungen	2.258	2.338
	635.389	565.720
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	26.649	42.682
Derivative Finanzinstrumente	38	406
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.206	14.230
Sonstige Rückstellungen	2.030	2.306
	38.923	59.624
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.202.646	1.173.503

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	15.141	15.705
Finanzergebnis	11.409	11.089
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	25.066	21.327
Veränderung der Rückstellungen	-730	-811
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1	-3.185
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.795	-1.250
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-43	-38
	49.047	42.837
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-97.020	-183.734
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1	14.298
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	3	11
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	50.000
Zinseinzahlungen	0	106
	-97.016	-119.319
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Dividendenzahlungen	-35.873	-34.279
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	88.000	145.500
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-33.372	-7.805
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	-4.191
Zinsauszahlungen	-10.952	-10.770
	7.803	88.455
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-40.166	11.973
Finanzmittelfonds am 1. Januar (=Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	53.914	25.335
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	53.914	25.335
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	0
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	0	50.000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar	58.105	75.335
Finanzmittelfonds am 30. September	13.748	37.308
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	13.748	37.308
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. September	17.939	41.499

VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Eigenkapital gesamt
			Neubewertungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2017	79.718	391.194	-9.850	100.249	561.311
Gewinnausschüttung für 2016 (0,43 € je Aktie)				- 34.279	-34.279
Jahresüberschuss 01.01. – 30.09.2017				10.882	10.882
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.09.2017			1.866		1.866
Gesamtergebnis 01.01. – 30.09.2017			1.866	10.882	12.748
Stand 30. September 2017	79.718	391.194	-7.984	76.852	539.780
Jahresüberschuss 01.10. – 31.12.2017				6.801	6.801
Sonstiges Ergebnis 01.10. – 31.12.2017			1.578	0	1.578
Gesamtergebnis 01.10. – 31.12.2017			1.578	6.801	8.379
Stand 31. Dezember 2017	79.718	391.194	-6.406	83.653	548.159
Gewinnausschüttung für 2017 (0,45 € je Aktie)				-35.873	- 35.873
Jahresüberschuss 01.01. – 30.09.2018				15.141	15.141
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.09.2018			907		907
Gesamtergebnis 01.01. – 30.09.2018			907	15.141	16.048
Stand 30. September 2018	79.718	391.194	- 5.499	62.921	528.334

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 2018 wird am 8. November 2018 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 2018 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 2017 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2018 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2017. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2018 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 2017 erforderlich sind.

Wesentliche Geschäftsvorfälle in den ersten neun Monaten 2018

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres erfolgten die Besitzübergänge der Immobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln (2. Januar 2018) sowie in Darmstadt (20. April 2018). Das Investitionsvolumen ohne Erwerbsnebenkosten betrug zusammen 86,5 Mio. €.

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums hat die Gesellschaft im März Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von 75,0 Mio. € begeben. Die Laufzeiten der Darlehen betragen fünf bzw. sieben Jahre.

Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2017 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Für die unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesene Immobilie in Brunenthal wurde der Verkehrswert um 70 T€ erhöht und an den Verkaufspreis angepasst. Für die Immobilie in Hallstadt haben wir einen zum 31. Dezember 2017 vom Gutachter berücksichtigten Abschlag für einen Mieterumbau in Höhe von 0,8 Mio. € aufgeholt, da die entsprechenden Arbeiten bis zum Stichtag durchgeführt wurden. Des Weiteren haben wir den Verkehrswert für die zum Ende des Vorjahres im Anschluss an eine Projektentwicklung erworbene Immobilie in Kiel um 1,3 Mio. € erhöht, nachdem die teilweise noch leerstehenden Flächen langfristig vermietet werden konnten. Weitere wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung zum 30. September 2018 geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Daher erscheint uns aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2017 veröffentlichten Verkehrswerte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Die Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2017 in Bonn, Düsseldorf, Köln und Darmstadt wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen bereits zum 31. März 2018 auf 1,82 % (31. Dezember 2017: 1,64 %) erhöht. Aus dieser Zinsanpassung resultierte ein Rückgang der Pensionsrückstellungen von 130 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 2018 669.983 T€ (31. Dezember 2017: 595.661 T€).

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

Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im Berichtszeitraum 2018 nicht gegeben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. Oktober 2018 wurde der Kaufvertrag für eine Lebensmitteleinzelhandels- und Büroimmobilie in Bamberg mit Edeka als Hauptmieter zu einem Kaufpreis von 15,0 Mio. € abgeschlossen. Die jährlichen Mieterträge belaufen sich auf 0,8 Mio. €. Der Besitzübergang wird voraussichtlich Mitte 2019 stattfinden.

Am 18. Oktober 2018 wurde ein Vertrag über den Verkauf einer Immobilie in Brunenthal abgeschlossen. Bei einem Verkaufspreis von 11,2 Mio. € und einem Restbuchwert von 10,2 Mio. € wird sich der Buchgewinn auf rund 1,0 Mio. € belaufen. Der Besitzübergang wird voraussichtlich noch zum Ende des Berichtsjahres erfolgen.

Am 24. Oktober 2018 erfolgte die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags über den Erwerb von zwei Büroimmobilien in Aachen und Bonn. Das vorläufige Kaufpreisvolumen der noch zu errichtenden Immobilien beläuft sich auf 51,1 Mio. €. Mit den Besitzübergängen wird nach Fertigstellung der Immobilien Ende 2019 bzw. Anfang 2020 gerechnet.

Ebenfalls im Oktober 2018 wurden Verträge über den Verkauf von insgesamt rd. 200 Tsd. m² unbebauten Grundbesitzes zu einem Verkaufspreis von 0,8 Mio. € beurkundet. Das voraussichtlich noch in 2018 zu realisierende Veräußerungsergebnis wird sich auf rd. 0,6 Mio. € belaufen.

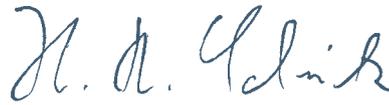
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze 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, 8. November 2018

Der Vorstand


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

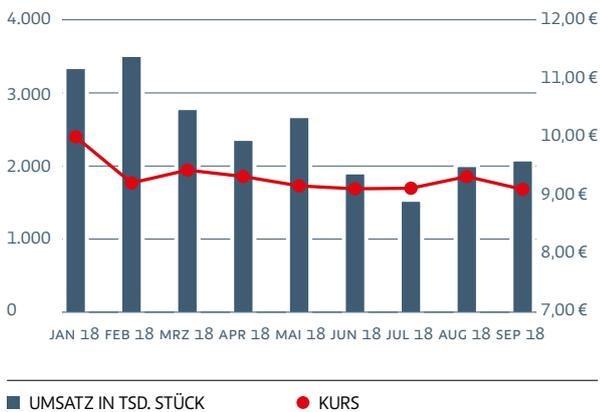
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Trotz eines vielversprechenden Starts in das Börsenjahr 2018 haben die nationalen und internationalen Aktienmärkte im Jahresverlauf Verluste verzeichnet. Der DAX markierte im Januar 2018 ein neues Allzeithoch bei 13.597 Punkten, konnte jedoch in den Folgemonaten nicht an die positive Entwicklung anknüpfen. Infolge geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten, insbesondere durch die zunehmenden globalen Handelsstreitigkeiten und die wachsende politische und geldpolitische Unsicherheit in Europa fiel der DAX im Jahresverlauf mehrmals unter die Marke von 12.000 Punkten. Zum Ende des dritten Quartals konnte sich der Markt jedoch stabilisieren und der Leitindex beendete den Monat September bei 12.247 Punkten.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



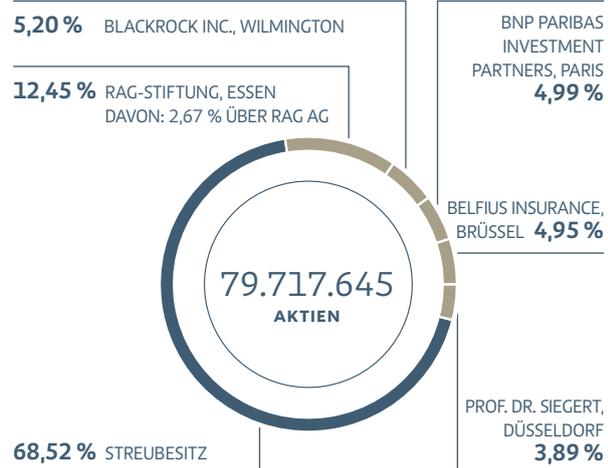
Analog zur Entwicklung des DAX konnte die Hamborner Aktie im Jahresverlauf nicht an die gute Kursentwicklung zu Jahresbeginn anknüpfen. Nachdem der Aktienkurs Ende Januar sein Jahreshoch bei 10,08 € erreichte, fiel der Kurs zum Ende des ersten Quartals dem allgemeinen Markt- und Branchentrend folgend auf 9,00 €. Danach setzte eine Seitwärtsbewegung ein und der Kurs entwickelte sich trotz der Unsicherheiten an den Märkten weitgehend stabil. Der Aktienkurs lag zum Ende des dritten Quartals bei 9,10 €. Damit notierte die Aktie rd. 8 % unter dem Jahresschlusskurs 2017 und rd. 10 % unter dem NAV, der zum 30. September 2018 bei 10,15 € lag.

Aufgrund der wachsenden Unsicherheiten an den Märkten war eine zunehmende Zurückhaltung auf Seiten der Anleger zu erkennen, so dass auch bei den Aktienumsätzen ein deutlicher Rückgang verzeichnet wurde. In den ersten neun Monaten dieses Jahres wurden durchschnittlich rd. 118.000 Aktien pro Tag gehandelt. Im Vorjahreszeitraum lag der Wert noch bei 182.000 Aktien. Die Marktkapitalisierung lag zum 30. September 2018 bei rd. 725 Mio. €.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	79.717.645 Stück
Grundkapital	79.717.645 €
Notierung	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsor	HSBC, ODDO SEYDLER
Free Float	68,52 %
Marktkapitalisierung	725,4 Mio. €

Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur zum 30. September 2018



Nachhaltigkeitsbericht

Nach der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts im Jahr 2013, freuen wir uns, Ihnen auch in diesem Jahr einen Folgebericht präsentieren zu können. 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. Der Nachhaltigkeitsbericht 2017/2018 steht auf unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Nachhaltigkeit zur Verfügung.

Allgemeine Information

Transparenz und Information stehen bei unserer Investor Relations Arbeit im Vordergrund. Aktuelle Informationen, Präsentationsunterlagen sowie Unternehmensmeldungen sind daher jederzeit auf unserer Homepage unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations abrufbar. Darüber hinaus haben Sie dort die Möglichkeit, sich in unseren Newsletter einzutragen, um wesentliche Informationen rund um unsere Gesellschaft direkt per Email zu erhalten.

FINANZKALENDER 2018/2019

8. November 2018	Quartalsfinanzbericht 30. September 2018
7. Februar 2019	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2018
27. März 2019	Geschäftsbericht 2018
2. Mai 2019	Quartalsfinanzbericht 31. März 2019
7. Mai 2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019
10. Mai 2019	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018
1. August 2019	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2019
7. November 2019	Quartalsfinanzbericht 30. September 2019

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 Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Veröffentlichung:

November 2018

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

info@hamborner.de

www.hamborner.de