



**BERLIN**

UNSERE IMMOBILIE AUF  
DEM EUREF-CAMPUS

# Q1 2013 ZWISCHENBERICHT

FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2013

hamborner  
**REIT**

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

<b>IN T€</b>		
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	10.873	8.971
Nettomieteinnahmen	10.093	8.275
Betriebsergebnis	6.131	4.427
Finanzergebnis	-2.756	-2.531
EBITDA	10.255	7.400
EBDA	7.499	4.869
EBIT	6.482	4.444
Funds from Operations (FFO)	7.148	4.852
Periodenergebnis	3.726	1.913
<b>Aus der Bilanz</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Bilanzsumme	581.239	541.437
Langfristige Vermögenswerte	576.703	511.352
Eigenkapital	281.729	276.752
Eigenkapitalquote in %	48,5	51,1
REIT-Eigenkapitalquote in %	55,1	60,3
Loan to Value (LTV) in %	40,0	34,2
<b>Zur HAMBORNER Aktie</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.03.2012</b>
Ergebnis je Aktie in €	0,08	0,06
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,16	0,14
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,20	7,60
Marktkapitalisierung	327.552	259.312
<b>Sonstige Daten</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Verkehrswert des Immobilienportfolios	654.640	579.510
Net Asset Value (NAV)	377.313	371.823
Net Asset Value je Aktie in €	8,29	8,17
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	26	26

<b>I 4</b>	<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>
<b>I 5</b>	<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>
I 5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
I 5	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
I 7	Risikobericht
I 8	Prognosebericht
I 8	Nachtragsbericht
<b>I 9</b>	<b>ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 31. MÄRZ 2013</b>
I 9	Gewinn- und Verlustrechnung
I 10	Gesamtergebnisrechnung
I 11	Bilanz
I 13	Kapitalflussrechnung
I 14	Eigenkapitalveränderungsrechnung
I 15	Anhang zum Zwischenabschluss
<b>I 16</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>
<b>I 17</b>	<b>ERGÄNZENDE INFORMATIONEN</b>
I 17	Die Aktie der HAMBORNER REIT AG
I 18	Finanzkalender 2013/2014
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 6. Mai 2013 erschienen.

## VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

es ist noch gar nicht so lange her, dass wir Ihnen Ende März unseren Geschäftsbericht mit einem äußerst erfreulichen Rückblick auf das Jahr 2012 vorlegen konnten. Heute freuen wir uns, Ihnen über das erste Quartal 2013 zu berichten, das unverändert positiv verlief.

So ging bereits am 1. Januar 2013 das Büroobjekt NuOffice in München in unseren Besitz über. Im März folgte dann das Büroobjekt in Berlin auf dem EUREF-Campus. Beide Immobilien überzeugen durch ihre guten Standorte, einen attraktiven Mietermix und insbesondere auch durch ihre Konzeption und Bauweise, die in besonderem Maße dem Thema Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gerecht wird. Beide Objekte sind LEED-Platin vorzertifiziert und tragen mit 4,6 Mio. € zu unseren jährlichen Mieteinnahmen bei – daher freut uns der Besitzübergang zu Beginn des Jahres.

HAMBORNER hat damit zum Ende des ersten Quartals 2013 das Portfolio auf einen Wert von rd. 655 Mio. € ausgebaut. Darüber hinaus steht noch der OBI Markt in Hamburg aus, der sich derzeit im Bau befindet und voraussichtlich im vierten Quartal 2013 für rd. 17 Mio. € in unseren Besitz wechselt. Weiterhin haben wir Mitte April 2013 einen Kaufvertrag für ein gemischt genutztes Objekt in Bayreuth unterzeichnet. Der Besitzübergang wird hier voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2013 stattfinden. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 19 Mio. €.

Insgesamt liegen wir also nach den ersten drei Monaten auf operativer Ebene sehr gut im Plan und blicken dem weiteren Jahresverlauf äußerst zuversichtlich entgegen. Mit den Investitionen aus 2012, die in diesem Jahr ganzjährig zu den Mieten und dem FFO beitragen werden, sowie den Objektzugängen in München, Berlin, Bayreuth und Hamburg rechnen wir für das laufende Geschäftsjahr 2013 mit einem weiteren Miet- und FFO-Wachstum von ca. 20 %.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen und uns einen weiterhin erfolgreichen Jahresverlauf, danken für Ihr Vertrauen und freuen uns auf den stetigen Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im Mai 2013



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute sehen Deutschland auf Erholungskurs. Nach dem abgeschwächten Jahresschlussquartal 2012 sagen die Institute in ihrem Frühjahrsgutachten ein Wirtschaftswachstum von 0,8 % für dieses Jahr voraus. 2014 könnte das Bruttoinlandsprodukt dann deutlich um 1,9 % steigen. Grundlage hierfür sind am Markt gut positionierte Unternehmen, niedrige Zinsen, sichere Arbeitsplätze, steigende Löhne sowie konsumfreudige Bürger. Gemäß dem Frühjahrsgutachten hat sich die Lage an den Finanzmärkten entspannt und die Unsicherheit über die Zukunft der Euro-Zone ist gesunken. Größtes Risiko für die deutsche Konjunktur bleibt ein erneutes Aufflammen der Euro-Staatsschuldenkrise.

Bei der Preisentwicklung rechnen die Institute in diesem Jahr mit einer Inflationsrate von 1,7 %. Für 2014 wird ein leichter Anstieg der Teuerung auf 2 % erwartet. Die Lage am Arbeitsmarkt dürfte sich weiter entspannen. Die Arbeitslosigkeit wird im Jahr 2013 voraussichtlich bei durchschnittlich 2,9 Millionen liegen. Für das kommende Jahr rechnen die Institute mit 2,7 Millionen Arbeitslosen. Die Arbeitslosenquote würde hiernach von 6,7 % auf 6,4 % sinken.

### Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellt sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG erwartungsgemäß gut dar.

#### Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien haben wir bis Ende März 2013 Erlöse in Höhe von 10.873 T€ erzielt. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt die Steigerung 1.902 T€ oder 21,2 %, die mit 2.028 T€ (22,6 %) auf Erlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2012 sowie auf die Zugänge des ersten Quartals 2013 in München und Berlin entfällt. Durch Verkäufe von Immobilien im ersten Quartal des Vorjahres haben sich die Erlöse um insgesamt 76 T€ (0,9 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2012 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden (like for like), haben um 50 T€ (-0,6 %) abgenommen. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 1.102 T€ und liegen damit um 315 T€ (40,0 %) über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien liegt in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres bei 2,5 % (Vorjahr: 1,7 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 3,8 %, wobei die Erhöhung gegenüber Vorjahr (1,8 %) insbesondere aus den im ersten Quartal erworbenen Immobilien in München und Berlin, die bei Besitzübergang noch nicht vollständig vermietet waren, resultiert. Für diese Leerstandsflächen haben wir jedoch mit dem jeweiligen Veräußerer mehrjährige Mietgarantien vereinbart. Darüber hinaus hat der Hauptmieter in einer Büroimmobilie in Bremen seinen Mietvertrag nicht verlängert.

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien sind in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres Aufwendungen in Höhe von 1.611 T€ (Vergleichszeitraum: 1.219 T€) angefallen. Dies entspricht einer Steigerung um 32,2 % und ist hauptsächlich auf den vergrößerten Objektbestand zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands liegen per 31. März 2013 mit 271 T€ nahezu auf Vorjahresniveau (264 T€). Der Instandhaltungsaufwand der ersten drei Monate eines Geschäftsjahres ist naturgemäß niedriger als in den Folgemonaten, da größere Maßnahmen erst im Frühjahr oder Sommer starten. Größere geplante Vorhaben sind u. a. Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen von zwei Einzelhandelsflächen in Freiburg und Duisburg.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 10.093 T€ um 1.818 T€ oder 22,0 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (8.275 T€) angestiegen.

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen insgesamt 1.021 T€ und lagen damit um 110 T€ über dem Niveau des Vergleichszeitraums (911 T€). Dabei nahm der Verwaltungsaufwand um 69 T€ und der Personalaufwand um 41 T€ zu. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Bewirtschaftungserlöse, beträgt hiernach 9,4 % (Vorjahr: 10,2 %).

Infolge der durch die Zunahme des Immobilienbestands erhöhten Bemessungsgrundlage haben die Abschreibungen in der Berichtsperiode um 817 T€ auf 3.773 T€ nach 2.956 T€ im Vorjahreszeitraum zugenommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im ersten Quartal des Berichtsjahres um 856 T€ auf 1.057 T€ (Vorjahr: 201 T€) erhöht. Sie betreffen mit 1.000 T€ im Wesentlichen eine Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 43 T€ auf 225 T€ gestiegen. Der Posten enthält unter anderem mit 62 T€ (Vorjahr: 66 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit, mit 62 T€ (Vorjahr: 49 T€) Beiträge sowie mit 56 T€ (Vorjahr: 28 T€) Rechts- und Beratungskosten.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft hat sich per Ende März 2013 positiv entwickelt und beläuft sich auf 6.131 T€ nach 4.427 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einer Steigerung um 1.704 T€ bzw. 38,5 %, die neben dem erhöhten Ergebnisbeitrag aus dem Ausbau des Immobilienportfolios auch durch die oben genannte Entschädigungszahlung beeinflusst wurde.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt im ersten Quartal des Berichtsjahres 351 T€ (Vorjahr: 17 T€). Der Ergebnisbeitrag resultiert aus der Veräußerung einer kleineren Fläche aus unserem unbebauten Grundstücksbesitz.

Das Finanzergebnis ist um 225 T€ zurückgegangen und beträgt im Berichtszeitraum –2.756 T€. Der Rückgang ist in erster Linie auf die weitere Zunahme der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (–2.779 T€ im ersten Quartal 2013 nach –2.608 T€ in der Vorjahresvergleichsperiode) zurückzuführen. Auf der Anlagenseite haben die Zinserträge durch den reduzierten Liquiditätsbestand sowie der niedrigen Zinssätze um 54 T€ abgenommen und belaufen sich im Berichtszeitraum auf 23 T€.

Das erste Quartal 2013 konnte mit einem Periodenüberschuss von 3.726 T€ nach 1.913 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen werden. Daraus resultiert bei einem gegenüber dem Vorjahr um 11.373.333 erhöhten Aktienbestand ein Ergebnis pro Aktie von 0,08 € nach 0,06 € in den ersten drei Monaten des Vorjahres.

Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, beträgt im ersten Quartal 2013 7.148 T€ (Vergleichsperiode: 4.852 T€) und ist damit um 47,3 % gestiegen. Der FFO ist ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft und wesentlichen Steuerungsgröße bei HAMBORNER.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Im ersten Quartal 2013 sind mit dem NuOffice in München sowie dem Bürogebäude auf dem EUREF-Campus in Berlin zwei weitere Immobilien in unseren Besitz übergegangen. Die Kaufpreise für die Zugänge beliefen sich auf insgesamt 73,1 Mio. €, auf die zum 31. Dezember 2012 bereits Anzahlungen in Höhe von 4,0 Mio. € geleistet waren.

Im Januar 2013 erfolgte an den Käufer der Besitzübergang von 5.300 m<sup>2</sup> aus unserem unbebauten Grundbesitz. Die Fläche konnte zu einem Preis von 354 T€ veräußert werden. Der auf diese Fläche entfallene Buchwert wurde zum 31. Dezember 2012 unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Der Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug zum Quartalsstichtag 654,6 Mio. € (31. Dezember 2012: 579,5 Mio. €).

Am 31. März 2013 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 3,4 Mio. €. Die Verminderung gegenüber dem Liquiditätsbestand zum 31. Dezember 2012 (29,3 Mio. €) um 25,9 Mio. € resultierte insbesondere aus den Kaufpreiszahlungen für die Immobilienerwerbe im ersten Quartal 2013. Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 59,4 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen unmittelbar abgerufen werden.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 31. März 2013 auf 281,7 Mio. € nach 276,8 Mio. € zum 31. Dezember 2012. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Berichtsstichtag 48,5 % nach 51,1 % zum 31. Dezember 2012. Die REIT-Eigenkapitalquote hat sich von 60,3 % zum 31. Dezember 2012 auf 55,1 % zum Berichtsstichtag vermindert.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme von Darlehen zur Finanzierung der Immobilienerwerbe (37,0 Mio. €) abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 35,0 Mio. € erhöht und betragen zum Quartalsende 265,7 Mio. €.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ist gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2012 (-15,2 Mio. €) leicht gestiegen und lag zum 31. März 2013 bei -14,0 Mio. €.

Aus der operativen Geschäftstätigkeit haben wir im ersten Quartal des Berichtsjahres einen Cashflow von 10,3 Mio. € nach 6,8 Mio. € im Vergleichszeitraum des Vorjahres erzielt. Neben dem Effekt aus der Zahlung (1,0 Mio. €) eines ehemaligen Mieters für die vorzeigte Auflösung des Mietvertrags ist der Anstieg des operativen Cashflows hauptsächlich auf den gewachsenen Immobilienbestand zurückzuführen.

### **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. Aus heutiger Sicht haben sich keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2012 ergeben. Die im Lagebericht 2012 unter dem Kapitel „Risikobericht“ gemachten Angaben haben daher unverändert Gültigkeit.

Das Europäische Parlament hat eine Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) verabschiedet. Diese Richtlinie wird in Deutschland voraussichtlich Mitte des Jahres in nationales Recht umgesetzt. Durch die AIFM-Richtlinie wird die europäische Investmentbranche zukünftig stärker reguliert. Höhere aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen führen grundsätzlich zu höheren Aufwendungen. Eine Einbeziehung von börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs in den Anwendungsbereich ist unserer Auffassung nach weder geboten noch sachgerecht, derzeit aber nicht auszuschließen.

Den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

### **Prognosebericht**

Die HAMBORNER REIT AG verfügte als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien zum 31. März 2013 über ein Portfolio von 71 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro ausgerichtet.

Der Vorstand hält an seinen zuletzt im Geschäftsbericht 2012 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2013 strebt der Vorstand gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 einen weiteren Anstieg der Mieterlöse in Höhe von ca. 20 % an. Zudem rechnet die Gesellschaft mit einer stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts und beabsichtigt, den FFO im laufenden Geschäftsjahr 2012 ebenfalls um ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr zu steigern.

### **Nachtragsbericht**

Am 12. April 2013 haben wir den Kaufvertrag für eine Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Bayreuth abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis liegt bei 18,5 Mio. €.

## Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
Erlöse aus Mieten und Pachten	10.873	8.971
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.102	787
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.611	-1.219
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-271	-264
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>10.093</b>	<b>8.275</b>
Verwaltungsaufwand	-265	-196
Personalaufwand	-756	-715
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.773	-2.956
Sonstige betriebliche Erträge	1.057	201
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-225	-182
	<b>-3.962</b>	<b>-3.848</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.131</b>	<b>4.427</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	351	17
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>6.482</b>	<b>4.444</b>
Zinserträge	23	77
Zinsaufwendungen	-2.779	-2.608
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.756</b>	<b>-2.531</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>3.726</b>	<b>1.913</b>
Ergebnis je Aktie (in €)	0,08	0,06

## Gesamtergebnisrechnung

IN T€	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>3.726</b>	<b>1.913</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	1.251	-490
Sonstiges Ergebnis der Periode	1.251	-490
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>4.977</b>	<b>1.423</b>

Das sonstige Ergebnis betrifft Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktwertänderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoengrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage).

## Bilanz Aktiva

IN T€	31.03.2013	31.12.2012
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	10	14
Sachanlagen	150	159
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	576.215	510.834
Finanzielle Vermögenswerte	15	24
Sonstige Vermögenswerte	313	321
	<b>576.703</b>	<b>511.352</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.099	769
Forderungen aus Ertragsteuern	7	7
Bankguthaben und Kassenbestände	3.430	29.306
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	3
	<b>4.536</b>	<b>30.085</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>581.239</b>	<b>541.437</b>



## Bilanz Passiva

IN T€	31.03.2013	31.12.2012
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	45.493	45.493
Kapitalrücklage	124.279	124.279
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	91.348	91.348
Neubewertungsrücklage	-17.644	-18.895
	73.704	72.453
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	34.527	12.496
Ergebnis der Periode	3.726	7.741
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	14.290
	38.253	34.527
	<b>281.729</b>	<b>276.752</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	257.520	222.990
Derivative Finanzinstrumente	13.689	14.838
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.026	2.013
Rückstellungen für Pensionen	8.067	8.160
Sonstige Rückstellungen	1.576	1.566
	<b>283.878</b>	<b>249.567</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	8.163	7.707
Derivative Finanzinstrumente	264	367
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	18	18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.209	4.314
Sonstige Rückstellungen	1.978	2.712
	<b>15.632</b>	<b>15.118</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>581.239</b>	<b>541.437</b>



## Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.726	1.913
Finanzergebnis	2.756	2.531
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	3.773	2.956
Veränderung der Rückstellungen	-888	-784
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-351	-66
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	-19
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-181	-291
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.403	505
Zinseinzahlungen	101	85
	<b>10.339</b>	<b>6.830</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-68.930	-3.351
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	354	7.732
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	9	1
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	15.000	0
	<b>-53.567</b>	<b>4.382</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	37.000	4.400
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.772	-1.531
Zinsauszahlungen	-2.876	-2.559
	<b>32.352</b>	<b>310</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-10.876</b>	<b>11.522</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>14.306</b>	<b>18.685</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	14.306	18.685
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	15.000	0
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>29.306</b>	<b>18.685</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. März</b>	<b>3.430</b>	<b>30.207</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	3.430	30.207
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>3.430</b>	<b>30.207</b>



## Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		BILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GESAMT
			ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN	NEUBEWERTUNGSRÜCKLAGE	VORTRAG	ÜBERSCHUSS	ENTNAHME AUS DEN ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN	
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	<b>34.120</b>	<b>64.285</b>	<b>105.638</b>	<b>-15.056</b>	<b>17.064</b>	<b>7.865</b>	<b>1.215</b>	<b>215.131</b>
Vortrag auf neue Rechnung					9.080	-7.865	-1.215	0
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2012				-490				-490
Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2012						1.913		1.913
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2012</b>				<b>-490</b>		<b>1.913</b>		<b>1.423</b>
<b>Stand 31. März 2012</b>	<b>34.120</b>	<b>64.285</b>	<b>105.638</b>	<b>-15.546</b>	<b>26.144</b>	<b>1.913</b>	<b>0</b>	<b>216.554</b>
Gewinnausschüttung für 2011					-13.648			-13.648
Kapitalerhöhung	11.373	62.553						73.926
Kosten der Kapitalerhöhung		-2.559						-2.559
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2012				-3.349				-3.349
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-14.290				14.290	0
Ergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2012						5.828		5.828
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2012</b>				<b>-3.349</b>		<b>5.828</b>		<b>2.479</b>
<b>Stand 31. Dezember 2012</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>91.348</b>	<b>-18.895</b>	<b>12.496</b>	<b>7.741</b>	<b>14.290</b>	<b>276.752</b>
Vortrag auf neue Rechnung					22.031	-7.741	-14.290	0
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2013				1.251				1.251
Ergebnis der Periode 01.04. – 31.03.2013						3.726		3.726
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2013</b>				<b>1.251</b>		<b>3.726</b>		<b>4.977</b>
<b>Stand 31. März 2013</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>91.348</b>	<b>-17.644</b>	<b>34.527</b>	<b>3.726</b>	<b>0</b>	<b>281.729</b>

## 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 erste Quartal 2013 wird am 6. Mai 2013 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 31. März 2013 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Er wurde insbesondere in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard (IAS) 34 zur Zwischenberichterstattung sowie den Anforderungen des Deutschen 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 31. März 2013 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2012.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2012 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 2012 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Objektzstände nach dem 31. Dezember 2012 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.

Dieser Zwischenbericht wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch einer zur Abschlussprüfung befähigten Person unterzogen.

### Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Quartal 2013 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, 6. Mai 2013

Der Vorstand

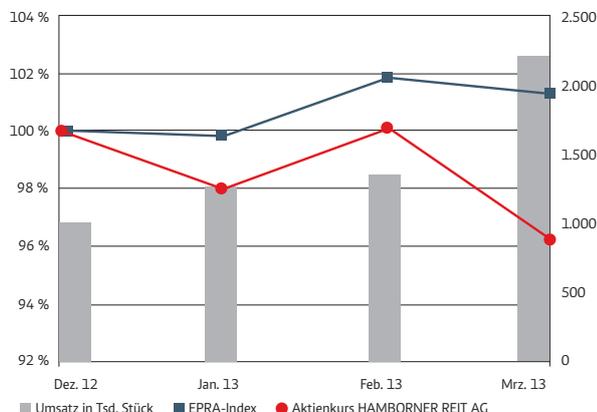


Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Nachdem das Jahr 2012 für den Kapitalmarkt recht erfreulich endete und sich die Lage an den europäischen Finanzmärkten vorerst beruhigt hatte, konnte der DAX seinen Aufwärtstrend über den Jahreswechsel hinaus zunächst weiter fortsetzen. Jedoch beendete die sich im März 2013 zuspitzende Schuldenkrise in Zypern diese positive Entwicklung. Der deutsche Leitindex schloss zum ersten Quartal 2013 bei 7.795 Punkten und lag damit nur 2,4 % über Jahreschluss 2012. Der SDAX stieg im ersten Quartal um 8,5 % an.

Die HAMBORNER Aktie behauptete sich zu Beginn des Jahres recht gut, kam dann aber in den folgenden Wochen unter Druck und verlor im ersten Quartal trotz positivem operativen Geschäftsverlauf und Verkündung sehr guter Geschäftszahlen insgesamt 3,7 % (Schlusskurs am 28. März 2013: 7,20 €). Die Marktkapitalisierung Ende März lag damit bei rund 327 Mio. €.

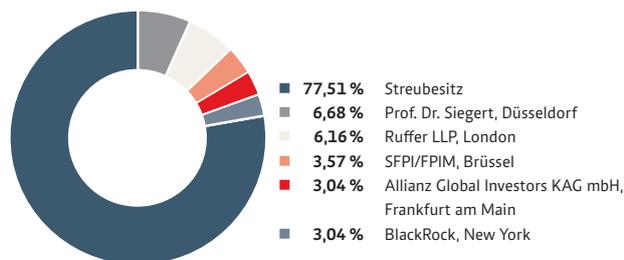
<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN / ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	45.493.333 Stück
<b>Grundkapital</b>	45.493.333 €
<b>Transparenzstandard</b>	SDAX / EPRA-Index
<b>Designated Sponsor</b>	HSBC
<b>Free Float</b>	79,00 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	327,6 Mio. €

Die Entwicklung des Aktienkurses ist für uns – gerade auch hinsichtlich des guten operativen Geschäfts und der positiven Prognosen für das Gesamtjahr 2013 – nicht zufriedenstellend. Einen konkreten Anhaltspunkt zur Erklärung des Kursverlaufs konnten wir auch in Gesprächen mit Investoren und Banken nicht identifizieren. Hingegen befinden sich die Umsätze je Aktie mit durchschnittlich 72.000 gehandelten Aktien pro Handelstag weiterhin auf einem guten Niveau.

Insbesondere vor dem Hintergrund der schwachen Entwicklung des Aktienkurses werden wir unsere Investor Relations Arbeit auch in 2013 weiterhin aktiv fortsetzen. Nach der Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen im Februar hat das Management im Rahmen von Roadshows und Fachkonferenzen bereits zahlreiche in- und ausländische Investoren getroffen. Anlässlich der Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2012 wurde zudem Ende März in Frankfurt die jährliche Analysten- und Bilanzpressekonferenz durchgeführt und auch für die kommenden Monate ist der IR-Terminkalender mit Roadshows und Kapitalmarkttagungen gut gefüllt.

Am 7. Mai 2013 um 10.00 Uhr wird die jährliche ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr stattfinden. Wir würden uns freuen, Sie dort begrüßen zu dürfen.

Aktionärsstruktur zum 31.03.2013



## Finanzkalender 2013/2014

6. Mai 2013	Zwischenbericht 1. Quartal 2013
7. Mai 2012	Ordentliche Hauptversammlung 2013
8. Mai 2013	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013
8. August 2013	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2013
12. November 2013	Zwischenbericht 3. Quartal 2013
26. März 2014	Geschäftsbericht 2013
5. Mai 2014	Zwischenbericht 1. Quartal 2014
6. Mai 2014	Ordentliche Hauptversammlung 2014

### Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche 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:

Mai 2013

**HAMBORNER REIT AG**

GOETHESTRASSE 45  
47166 DUISBURG

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

INFO@HAMBORNER.DE  
WWW.HAMBORNER.DE

