

ZWISCHENBERICHT

Q1 2014

FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2014



KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

IN T€		
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	31.03.2014	31.03.2013
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.697	10.873
Nettomieteinnahmen	10.894	10.093
Betriebsergebnis	5.220	6.131
Finanzergebnis	-3.297	-2.756
EBITDA	12.861	10.255
EBDA	10.105	7.499
EBIT	9.629	4.444
Funds from Operations (FFO)	6.373	6.148
Periodenergebnis	6.332	3.726
Aus der Bilanz	31.03.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	634.897	631.712
Langfristige Vermögenswerte	597.056	596.302
Eigenkapital	277.706	271.744
Eigenkapitalquote in %	43,7	43,0
REIT-Eigenkapitalquote in %	53,4	52,5
Loan to Value (LTV) in %	42,9	43,7
Zur HAMBORNER Aktie	31.03.2014	31.03.2013
Anzahl der ausgegebenen Aktien	49.493.333	49.493.333
Ergebnis je Aktie in €	0,14	0,08
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,14	0,14
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,69	7,20
Marktkapitalisierung	349.844	327.552
Sonstige Daten	31.03.2014	31.12.2013
Verkehrswert des Immobilienportfolios	689.842	691.830
Net Asset Value (NAV)	380.594	375.337
Net Asset Value je Aktie in €	8,37	8,25
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	28	27

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

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

Dieser Zwischenbericht ist am 5. Mai 2014 erschienen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

vor knapp sechs Wochen haben wir Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2013 vorgelegt und Ihnen darin über die positive Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres berichtet. Erfreulich sind wir auch in das erste Quartal 2014 gestartet.

Nachdem das Jahr 2013 im Wesentlichen durch weiteres Wachstum und Objektzugänge geprägt war, nutzen wir derzeit Marktchancen für die Bereinigung unseres Portfolios um kleinere, nicht mehr strategiekonforme Objekte. Bereits im letzten Jahr konnten wir die Verträge für den Verkauf dreier Immobilien in Moers, Wuppertal und Hannover beurkunden. Die Besitzübergänge erfolgten schließlich im Januar und Februar 2014 und führten zu Erlösen von 10,9 Mio. € und einem Buchgewinn von 4,4 Mio. €. Darüber hinaus konnten wir im März 2014 Verträge über den Verkauf eines Bürohauses in Frankfurt sowie im April 2014 über ein Geschäftshaus in Berlin unterzeichnen. Der Besitzübergang für Frankfurt erfolgte im April 2014. Den Besitzübergang des Berliner Objekts erwarten wir für den Beginn der zweiten Jahreshälfte. Mit dem bereits im Dezember 2013 erworbenen Geschäftshaus in Bad Homburg, welches im Januar 2014 in unser Portfolio übergegangen ist, verfügte HAMBORNER zum 31. März 2014 über ein Portfolio von 70 Immobilien mit einem Verkehrswert von rd. 690 Mio. €.

Auch unsere Kennzahlen spiegeln die gute operative Geschäftsentwicklung wider. Die Miet- und Pächterlöse haben sich im ersten Quartal 2014 um 7,6 % im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres erhöht. Der FFO als wesentliche Steuerungsgröße ist in den ersten drei Monaten 2014 um 3,7 % gestiegen und beträgt 6,4 Mio. €. Insgesamt liegen wir somit nach den ersten drei Monaten auf operativer Ebene im Plan und blicken dem weiteren Jahresverlauf weiterhin zuversichtlich entgegen. Für das Gesamtjahr 2014 gehen wir nach derzeitiger Schätzung bei den Mieterlösen von einer Zunahme um 4 % bis 5 % aus. Beim FFO streben wir ein Wachstum in vergleichbarer Größenordnung an.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen und uns einen weiterhin erfolgreichen Jahresverlauf und danken für Ihr Vertrauen.

Duisburg, im Mai 2014



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach Ansicht der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute befindet sich Deutschland in einer guten wirtschaftlichen Verfassung. Angetrieben von einer starken Binnennachfrage sowie einer steigenden Nachfrage aus dem EURO-Raum erwarten die Institute in ihrem Frühjahrgutachten ein Wirtschaftswachstum von 1,9 % für dieses Jahr. 2015 soll sich das Wachstum leicht auf 2,0 % beschleunigen.

Die Aussichten für den deutschen Arbeitsmarkt sind ebenfalls insgesamt gut. Die Zahl der Beschäftigten wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich auf hohem Niveau bewegen. Die Arbeitslosenquote wird nach Ansicht der Experten bei niedrigen 6,7 % liegen. Die Verbraucherpreise werden in 2014 moderat um voraussichtlich 1,3 % zulegen. Eine Deflationsgefahr sehen die Institute jedoch nicht.

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 2014 Erlöse in Höhe von 11.697 T€ (Vorjahr: 10.873 T€) erzielt. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt die Steigerung 824 T€ oder 7,6 %, die mit 1.109 T€ (10,2 %) auf Erlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2013 sowie auf den Erwerb eines Objekts in Bad Homburg im Januar 2014 entfällt. Durch Verkäufe von Immobilien in 2013 und im ersten Quartal 2014 haben sich die Erlöse um insgesamt 176 T€ (1,6 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2013 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden (like for like), haben um 109 T€ (-1,0 %) abgenommen. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 1.317 T€ und liegen damit um 215 T€ (19,5 %) über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien liegt in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres wie im Vorjahr bei 2,5 %. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,7 % (Vorjahr: 3,8 %), wobei der Rückgang gegenüber dem Vorjahr insbesondere aus den im ersten Quartal des Vorjahres erworbenen Immobilien in München und Berlin, die bei Besitzübergang noch nicht vollständig vermietet waren, resultiert. Beide Immobilien sind nunmehr vollständig vermietet.

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien sind in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres laufende Betriebsaufwendungen in Höhe von 1.651 T€ (Vergleichszeitraum: 1.611 T€) angefallen. Dies entspricht einer Steigerung um 2,5 %. Während sich die Aufwendungen bedingt durch die Neuerwerbe um 214 T€ (13,3 %) erhöhten, nahmen sie „like for like“ unter anderem aufgrund gesunkener Heizkosten und Kosten für den Winterdienst infolge der milden Wintermonate zu Beginn des Jahres 2014 um 106 T€ (6,1 %) ab.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands liegen per 31. März 2014 mit 469 T€ um 198 T€ über dem Vorjahreswert (271 T€). Der Anstieg ist hierbei insbesondere auf Maßnahmen in Mosbach, Frankfurt und Bremen zurückzuführen, deren Durchführung in den Wintermonaten auch durch die günstigen Witterungsbedingungen möglich war.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 10.894 T€ um 801 T€ oder 7,9 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (10.093 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 1.099 T€ und lagen damit um 7,6 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.021 T€). Dabei nahm der Verwaltungsaufwand um 18 T€ und der Personalaufwand um 60 T€ zu. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Bewirtschaftungserlöse, beträgt hiernach wie im Vorjahr 9,4 %.

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode insbesondere infolge des erhöhten Immobilienbestands um 677 T€ auf 4.450 T€ nach 3.773 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen. In den Abschreibungen ist eine außerplanmäßige Abschreibung für unsere Immobilie in Leverkusen in Höhe von 282 T€ enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 187 T€ (Vorjahr: 1.057 T€) und betreffen im Wesentlichen Auflösungen von Rückstellungen (72 T€) sowie Entschädigungszahlungen (63 T€). Das Vorjahr war mit 1.000 T€ maßgeblich durch eine einmalige Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags beeinflusst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 87 T€ auf 312 T€ gestiegen. Der Posten enthält unter anderem mit 91 T€ (Vorjahr: 62 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren, mit 76 T€ (Vorjahr: 62 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 48 T€ (Vorjahr: 56 T€) Rechts- und Beratungskosten.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2014 auf 5.220 T€ nach 6.131 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der Rückgang um 911 T€ bzw. 14,9 % ist dabei trotz eines erhöhten Ergebnisbeitrags aus dem Ausbau des Immobilienportfolios insbesondere aus der im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Entschädigungszahlung in Höhe von 1.000 T€ begründet.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt im ersten Quartal des Berichtsjahres 4.409 T€ (Vorjahr: 351 T€) und resultiert aus dem Verkauf der Immobilien in Moers, Wuppertal und Hannover zu Beginn des Berichtsjahres.

Das Finanzergebnis ist um 541 T€ zurückgegangen und beträgt im Berichtszeitraum –3.297 T€. Der Rückgang ist in erster Linie auf die weitere Zunahme der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel in 2013 und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (–3.325 T€ im ersten Quartal 2014 nach –2.779 T€ in der Vorjahresvergleichsperiode) zurückzuführen.

Das erste Quartal 2014 konnte mit einem Periodenüberschuss von 6.332 T€ nach 3.726 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen werden. Daraus resultiert ein Ergebnis pro Aktie von 0,14 € nach 0,08 € in den ersten drei Monaten des Vorjahres.

Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, beträgt 6.373 T€. Gegenüber dem um die oben genannte Entschädigungszahlung angepassten FFO der Vergleichsperiode des Vorjahres von 6.148 T€ resultiert hieraus ein Anstieg um 3,7 %. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 14,0 Cent (Vorjahr: 13,5 Cent). Der FFO ist ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft und wesentliche Steuerungsgröße bei HAMBORNER.

Vermögens- und Finanzlage

Im ersten Quartal 2014 ist mit dem Geschäftshaus in Bad Homburg ein weiteres Objekt in unseren Besitz übergegangen. Der Kaufpreis belief sich auf 7,9 Mio. €.

Im Januar und Februar 2014 erfolgten die Besitzübergänge der zum 31. Dezember 2013 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Moers, Wuppertal und Hannover an die jeweiligen Erwerber. Die erzielten Verkaufspreise beliefen sich auf insgesamt 10,9 Mio. €.

Im März 2014 konnten wir einen Vertrag über den Verkauf einer weiteren Immobilie in Frankfurt am Main, Cronstettenstr., zu einem Preis von 5,3 Mio. € unterzeichnen. Darüber hinaus haben wir beschlossen, das Objekt in Berlin, Schlossstr., zu veräußern. Der notarielle Vertragsabschluss mit einem Verkaufspreis von 4,9 Mio. € erfolgte Anfang April 2014. Die zum 31. März 2014 bestehenden Restbuchwerte von zusammen 4,3 Mio. € wurden in die „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgliedert.

Der Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug unter Berücksichtigung der zuvor genannten Veränderungen im Portfoliobestand zum Quartalsstichtag 689,8 Mio. € (31. Dezember 2013: 691,8 Mio. €).

Am 31. März 2014 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 32,3 Mio. €. Die Anstieg gegenüber dem Liquiditätsbestand zum 31. Dezember 2013 (28,2 Mio. €) um 4,1 Mio. € resultiert insbesondere aus dem erwirtschafteten FFO sowie den Kaufpreiseingängen für die veräußerten Immobilien im ersten Quartal 2014.

Auf der Passivseite belief sich das bilanzielle Eigenkapital zum 31. März 2014 auf 277,7 Mio. € nach 271,7 Mio. € zum 31. Dezember 2013. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Berichtsstichtag 43,7 % nach 43,0 % zum 31. Dezember 2013. Die REIT-Eigenkapitalquote auf Fair-Value-Basis hat sich von 52,5 % zum 31. Dezember 2013 auf 53,4 % zum Berichtsstichtag erhöht.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 insbesondere durch die planmäßigen Tilgungsleistungen im Saldo um 2,6 Mio. € vermindert und betragen zum Quartalsende 329,0 Mio. €.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ist gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2013 (-10,8 Mio. €) leicht gefallen und lag zum 31. März 2014 bei -11,2 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 380,6 Mio. € (31. Dezember 2013: 375,3 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 8,37 € nach 8,25 € zum 31. Dezember 2013.

Aus der operativen Geschäftstätigkeit haben wir im ersten Quartal des Berichtsjahres einen Cashflow von 8,8 Mio. € nach 10,3 Mio. € im Vergleichszeitraum des Vorjahres erzielt. Der Rückgang resultiert insbesondere aus einer einmaligen Zahlung eines ehemaligen Mieters im Vorjahr von 1,0 Mio. € aufgrund einer vorzeitigen Mietvertragsauflösung.

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

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

Prognosebericht

Die HAMBORNER REIT AG verfügte als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien zum 31. März 2014 über ein Portfolio von 70 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro ausgerichtet.

Wir halten an unseren zuletzt im Geschäftsbericht 2013 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2014 gehen wir nach derzeitiger Schätzung gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 von einem weiteren Anstieg der Mieterlöse in Höhe von ca. 4 % bis 5 % aus. Wir rechnen mit einer stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts und streben an, den FFO im laufenden Geschäftsjahr in vergleichbarer Größenordnung zu steigern.

Nachtragsbericht

Am 9. April 2014 wurde der Vertrag über den Verkauf eines Geschäftshauses in Berlin, Schlossstr., abgeschlossen. Das aus dem Verkauf resultierende Ergebnis beläuft sich bei einem Verkaufspreis von 4,9 Mio. € auf 2,2 Mio. €. Mit dem Besitzübergang wird zu Beginn des zweiten Halbjahres gerechnet.

Am 16. April 2014 erfolgte der Besitzübergang des unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Objekts Frankfurt, Cronstettenstr., auf den Erwerber. Aus der Veräußerung erzielten wir ein Ergebnis von 3,5 Mio. €.

Am 23. April 2014 wurde der Kaufvertrag für den Erwerb einer Einzelhandelsimmobilie in Berlin, Tempelhofer Damm, notariell beurkundet. Der vorläufige und erst mit Besitzübergang fällige Kaufpreis der noch zu errichtenden Immobilie beträgt 16,4 Mio. €. Mit dem Besitzübergang nach Fertigstellung des Objekts wird für die zweite Jahreshälfte 2015 gerechnet.

Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.697	10.873
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.317	1.102
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.651	-1.611
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-469	-271
Nettomieteinnahmen	10.894	10.093
Verwaltungsaufwand	-283	-265
Personalaufwand	-816	-756
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.450	-3.773
Sonstige betriebliche Erträge	187	1.057
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-312	-225
	-5.674	-3.962
Betriebsergebnis	5.220	6.131
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.409	351
	9.629	6.482
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	9.629	6.482
Zinserträge	28	23
Zinsaufwendungen	-3.325	-2.779
Finanzergebnis	-3.297	-2.756
Ergebnis der Periode	6.332	3.726
Ergebnis je Aktie (in €)	0,14	0,08

Gesamtergebnisrechnung

IN T€	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	6.332	3.726
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-370	1.251
Sonstiges Ergebnis der Periode	-370	1.251
Gesamtergebnis der Periode	5.962	4.977



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 Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage).

Bilanz Aktiva

IN T€	31.03.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	13	13
Sachanlagen	126	135
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	596.208	595.423
Finanzielle Vermögenswerte	417	434
Sonstige Vermögenswerte	292	297
	597.056	596.302
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.221	801
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	32.302	28.154
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.318	6.455
	37.841	35.410
Summe Vermögenswerte	634.897	631.712



Bilanz Passiva

IN T€	31.03.2014	31.12.2013
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.493	45.493
Kapitalrücklage	124.279	124.279
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	81.565	81.565
Neubewertungsrücklage	-14.597	-14.227
	66.968	67.338
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	34.634	16.330
Ergebnis der Periode	6.332	8.521
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	9.783
	40.966	34.634
	277.706	271.744
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	319.172	321.345
Derivative Finanzinstrumente	11.209	10.840
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.154	2.254
Rückstellungen für Pensionen	7.398	7.491
Sonstige Rückstellungen	1.931	1.926
	341.864	343.856
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	9.793	10.176
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	0	19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.130	4.710
Sonstige Rückstellungen	1.404	1.207
	15.327	16.112
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	634.897	631.712



Kapitalflussrechnung

IN T€	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.332	3.726
Finanzergebnis	3.297	2.756
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	4.450	3.773
Veränderung der Rückstellungen	46	-30
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.409	-351
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-168	-190
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-709	545
Zinseinzahlungen	10	101
Steuerzahlungen	-19	0
	8.830	10.330
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-9.524	-68.930
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.864	354
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	1	9
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	0	15.000
	1.341	-53.567
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	37.000
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.447	-1.772
Zinsauszahlungen	-3.576	-2.876
	-6.023	32.352
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.148	-10.885
Finanzmittelfonds am 1. Januar	28.154	14.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	28.154	14.127
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	0	15.000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.154	29.127
Finanzmittelfonds am 31. März	32.302	3.242
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	32.302	3.242



Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		BILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GESAMT
			ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN	NEUBEWERTUNGSRÜCKLAGE	VORTRAG	ÜBERSCHUSS	ENTNAHME AUS DEN ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN	
Stand 1. Januar 2013	45.493	124.279	91.348	-18.895	12.496	7.741	14.290	276.752
Vortrag auf neue Rechnung					22.031	-7.741	-14.290	0
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2013				1.251				1.251
Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2013						3.726		3.726
Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2013				1.251		3.726		4.977
Stand 31. März 2013	45.493	124.279	91.348	-17.644	34.527	3.726	0	281.729
Gewinnausschüttung für 2012					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2013				3.417				3.417
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-9.783				9.783	0
Ergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2013						4.795		4.795
Gesamtergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2013				3.417		4.795		8.212
Stand 31. Dezember 2013,	45.493	124.279	81.565	-14.227	16.330	8.521	9.783	271.744
Vortrag auf neue Rechnung					18.304	-8.521	-9.783	0
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2014				-370				-370
Ergebnis der Periode 01.04. – 31.03.2014						6.332		6.332
Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2014				-370		6.332		5.962
Stand 31. März 2014	45.493	124.279	81.565	-14.597	34.634	6.332	0	277.706

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 2014 ist am 5. Mai 2014 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 31. März 2014 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Er wurde insbesondere in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard (IAS) 34 zur Zwischenberichterstattung sowie den Anforderungen des Deutschen 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 zum 31. Dezember 2013 verkürzten Berichtsumfang.

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

Die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen gesamten Finanzverbindlichkeiten betragen 331.521 T€. Bei Aufteilung nach ihrer Fristigkeit wurden in der Bilanz in Höhe von 2.693 T€ die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zu gering und die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in gleicher Höhe zu hoch ausgewiesen. Die Vergleichszahlen zum 31. Dezember 2013 wurden entsprechend der zutreffenden Darstellung in Textziffer (18) des IFRS-Abschlusses zum 31. Dezember 2013 in diesem Zwischenbericht angepasst.

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

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

Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2013 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Für die unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Frankfurt und Berlin wurde der Verkehrswert um zusammen 722 T€ erhöht und an die Verkaufspreise abzüglich anfallender Verkaufskosten angepasst. Für das Objekt Duisburg, Rathausstr., haben wir einen im Rahmen der Verkehrswertermittlung zum 31. Dezember 2013 vom Gutachter berücksichtigten Abschlag in Höhe von 650 T€ für eine Modernisierungsmaßnahme aufgeholt, da die Arbeiten zum Stichtag im Wesentlichen abgeschlossen waren. Darüber hinaus haben wir aufgrund der schwierigen Vermietungssituation in einer Immobilie in Leverkusen eine Verkehrswertminderung in Höhe von 700 T€ vorgenommen. Aufgrund dieser Anpassungen ergab sich in Summe gegenüber Jahresende 2013 eine außerbilanzielle Bewertungsänderung von +672 T€. Weitere wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung der übrigen Immobilien nicht ergeben. Für diese Immobilien erscheint uns daher aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2013 veröffentlichten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Der Objektzugang nach dem 31. Dezember 2013 wurde ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Derivate werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten und Schulden stellen bis auf die Finanzverbindlichkeiten die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag und betragen zum 31. März dieses Jahres 347.823 T€ (31. Dezember 2013: 342.206 T€).

Die in der Bilanz ausgewiesenen Derivativen Finanzinstrumente sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Es handelt sich ausschließlich um Zinssicherungsgeschäfte. Die von den Kreditinstituten ermittelten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis beobachtbarer Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven (Stufe 2 nach IFRS 7).

Durch die Hauptversammlung am 7. Mai 2013 wurde HAMBORNER für weiteres Wachstum genehmigtes Kapital i. H. v. 50 % des derzeitigen Grundkapitals eingeräumt sowie die Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen (bedingtes Kapital) erteilt. Diese Beschlüsse sind Vorratsbeschlüsse. Die Laufzeit dieser Genehmigungen beträgt fünf Jahre.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Quartal 2014 nicht gegeben.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Duisburg, 5. Mai 2014

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek

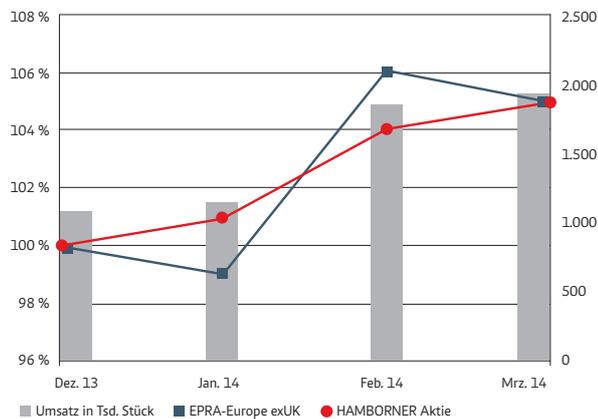


Hans Richard Schmitz

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Nachdem das Jahr 2013 für den Kapitalmarkt recht erfreulich endete, war das erste Quartal 2014 an den Börsen von mehreren deutlichen Auf- und Abwärtsbewegungen geprägt. Die Krim-Krise belastete die Kurse. Letztlich schaffte der Dax aber doch noch einen kleinen Quartalsgewinn und schloss nach den ersten drei Monaten des Jahres bei 9.556 Zählern. Damit stieg er das siebte Quartal in Folge. Als Grund dafür sehen Experten vor allem die historisch einmalige Geldflut seitens der Notenbanken sowie das in allen starken Volkswirtschaften zunehmende Wachstum, das auch die Unternehmensgewinne tendenziell wieder steigen lässt: Wiederum langfristig die wichtigste Determinante der Aktienkurse.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Nachdem der Verlauf des Aktienkurses in 2013 für uns trotz positiver Geschäftszahlen nicht immer zufriedenstellend war, behauptete sich die HAMBORNER Aktie über die ersten drei Monate 2014 insgesamt gut. Sie gewann im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2013 4,8 % und schloss zum 31. März 2014 bei 7,69 €. Die Marktkapitalisierung Ende März lag damit bei rd. 350 Mio. €.

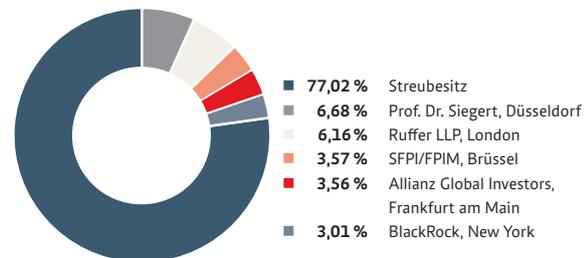
Die Aktienumsätze – mit durchschnittlich 73.000 gehandelten Aktien pro Handelstag – befinden sich weiterhin auf einem guten Niveau.

Um den positiven Trend in der Aktienkursentwicklung weiter zu unterstützen, haben wir in den letzten Wochen bereits zahlreiche Kapitalmarktkonferenzen besucht und Roadshows in Europa und den USA durchgeführt. Auch in den kommenden Monaten werden wir in unserer IR-Arbeit weiter sehr aktiv sein und uns gerne den Fragen unserer Investoren stellen.

Am 6. Mai 2014 findet um 10.00 Uhr unsere ordentliche Hauptversammlung in der Stadthalle Mülheim a. d. Ruhr statt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung eine Dividende von 40 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 vor. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 5,4 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2013.

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	77,02 %
Marktkapitalisierung	349,8 Mio. €

Aktionärsstruktur zum 31. März 2014



Finanzkalender 2014/2015

5. Mai 2014	Zwischenbericht 1. Quartal 2014
6. Mai 2014	Ordentliche Hauptversammlung 2014
7. Mai 2014	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013
8. August 2014	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2014
12. November 2014	Zwischenbericht 3. Quartal 2014
25. März 2015	Geschäftsbericht 2014
5. Mai 2015	Zwischenbericht 1. Quartal 2015
7. Mai 2015	Ordentliche Hauptversammlung 2015

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, 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 2014

HAMBORNER REIT AG

GOETHESTRASSE 45
47166 DUISBURG

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

INFO@HAMBORNER.DE
WWW.HAMBORNER.DE

