

**ZWISCHENBERICHT  
FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2016**

Q1

2016

## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
<b>AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	14.667	11.901
Nettomieteinnahmen	13.589	11.061
Betriebsergebnis	7.046	5.603
Finanzergebnis	-3.380	-3.206
EBITDA	14.868	9.850
EBDA	11.488	6.644
EBIT	9.511	5.603
Funds from Operations (FFO)	9.023	6.644
Ergebnis der Periode	6.131	2.397
<b>AUS DER BILANZ</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Bilanzsumme	828.011	786.644
Langfristige Vermögenswerte	797.418	752.046
Eigenkapital	412.258	406.074
Eigenkapitalquote in %	49,8	51,6
REIT-Eigenkapitalquote in %	59,6	61,5
Loan to Value (LTV) in %	37,6	35,0
<b>ZUR HAMBORNER AKTIE</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien	62.002.613	50.042.665
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,10	0,05
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,15	0,13
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	9,51	10,25
Marktkapitalisierung	589.645	512.937
<b>SONSTIGE DATEN</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Verkehrswert des Immobilienportfolios	943.270	899.816
Net Asset Value (NAV)	571.731	564.707
Net Asset Value je Aktie in €	9,22	9,11
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	34	33



# INHALT

## **4 VORWORT DES VORSTANDS**

## **5 ZWISCHENLAGEBERICHT**

- 5 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 5 Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 7 Risikobericht
- 8 Prognosebericht
- 8 Nachtragsbericht

## **9 ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 31. MÄRZ 2016**

- 9 Gewinn- und Verlustrechnung
- 10 Gesamtergebnisrechnung
- 11 Bilanz
- 13 Kapitalflussrechnung
- 14 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 15 Anhang zum 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 27. April 2016 erschienen.

## VORWORT DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,  
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

nach der erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Jahr 2015 verlief auch der Start ins Geschäftsjahr 2016 sehr positiv für unsere Gesellschaft. Wir haben unsere Strategie weitergeführt und die Erweiterung und Optimierung unseres Portfolios konsequent vorangetrieben.

Hervorzuheben im ersten Quartal ist insbesondere der Besitzübergang des in 2015 erworbenen Objektes in Lübeck. Das Haerder-Center im Zentrum der Hansestadt ging am 29. Februar 2016 in den Besitz der HAMBORNER über und stellt mit einem Kaufpreisvolumen von knapp 50 Mio. € die bislang größte Einzelakquisition der Gesellschaft dar. Das 2008 erbaute Einkaufszentrum mit den Ankermietern H&M, New Yorker, REWE und mytoys verfügt über eine Mietfläche von rd. 13.200 qm. Die Bruttoanfangsrendite beträgt 6,5 %. Darüber hinaus wurde im Februar 2016 der Kaufvertrag für eine weitere Büroimmobilie in Münster unterzeichnet. Das Objekt stellt eine ideale Ergänzung zu den angrenzenden Bürogebäuden dar, die bereits im Jahr 2009 durch HAMBORNER erworben wurden. Der Kaufpreis beträgt rd. 6,1 Mio. € bei einer Bruttoanfangsrendite von 6,8 %. Das Gesamtvolumen unserer Objekte im Deilmann-Park liegt damit bei rd. 30 Mio. €. Ferner erfolgten am 29. Januar 2016 die Besitzabgänge der Objekte in Duisburg, Dinslaken und Solingen, für die bereits in 2015 die Verkaufsverträge abgeschlossen wurden. HAMBORNER verfügte nach den Zu- und Abgängen zum 31. März 2016 somit über ein Portfolio von 67 Immobilien mit einem Verkehrswert von rd. 943 Mio. €. Nach den erfolgreichen Kapitalerhöhungen im Jahr 2015 verbleibt bei einer langfristig angestrebten REIT-Eigenkapitalquote von 50 % ein Akquisitionsspielraum von 100 Mio. € bis 120 Mio. €.

Die operative Geschäftsentwicklung war im ersten Quartal 2016 ausgesprochen positiv. Dies spiegelt sich deutlich in unseren Kennzahlen wider. Die Miet- und Pächterlöse haben sich im ersten Quartal 2016 um 23,2% im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres erhöht. Der FFO als wesentliche Steuerungsgröße ist in den ersten drei Monaten dieses Geschäftsjahres sogar um 35,8% gestiegen. Dem weiteren Jahresverlauf blicken wir daher zuversichtlich entgegen.

Am Donnerstag, den 28. April 2016 findet um 10.00 Uhr unsere alljährliche ordentliche Hauptversammlung in der Stadthalle Mülheim a. d. Ruhr statt. Vorstand und Aufsichtsrat würden sich freuen, Sie dort begrüßen zu dürfen.

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

Duisburg, im April 2016



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

## ZWISCHENLAGEBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat laut dem Bundesministerium für Wirtschaft zu Beginn des Jahres an Fahrt aufgenommen. Bei einem weiterhin gedämpften außenwirtschaftlichen Umfeld wurde die deutsche Wirtschaft vor allem durch eine robuste Binnennachfrage gestützt. Insbesondere Industrie und Baugewerbe konnten nicht zuletzt aufgrund des milden Winters zu Jahresbeginn ihre Produktion kräftig ausweiten. Auch wenn erwartet wird, dass sich das Wachstumstempo im Jahresverlauf etwas abschwächt, prognostiziert die Bundesregierung für 2016 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,7 %.

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hält weiter an. Ende März lag die Zahl der Beschäftigten bei 43,0 Millionen und die Arbeitslosenquote bei 6,5 %. Für das Gesamtjahr erwartet die Bundesagentur für Arbeit eine Arbeitslosenquote von 6,4 %. Die Verbraucherpreise sind im März gegenüber dem Vormonat um 0,8 % gestiegen. Gegenüber März 2015 haben die Verbraucherpreise um 0,3 % zugenommen.

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

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich für die ersten drei Monate des Jahres 2016 erwartungsgemäß gut dar.

#### Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien haben wir bis Ende März Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 14.667 T€ (Vorjahr: 11.901 T€) erzielt. Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 2.766 T€ oder 23,2 %. Der Anstieg resultiert mit 2.834 T€ (23,8 %) aus Immobilienerwerben des Jahres 2015 sowie der ersten drei Monate des laufenden Geschäftsjahres. Durch Verkäufe von Immobilien haben sich die Erlöse um insgesamt 292 T€ (2,5 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden („like for like“), liegen um 223 T€ (1,9 %) über dem Vorjahresniveau.

Die unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bereits sehr niedrige wirtschaftliche Leerstandsquote hat sich nochmals verringert und liegt in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres bei 1,2 % (Vorjahr: 2,4 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,6 % (Vorjahr: 2,5 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 1.949 T€ und liegen um 654 T€ (50,5 %) über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums (1.295 T€). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende März 2016 um 831 T€ (47,4 %) auf 2.586 T€ (Vorjahr: 1.755 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands liegen per 31. März 2016 bei 441 T€ gegenüber 380 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die Kosten betreffen überwiegend laufende Kleininstandhaltungen. Größere geplante Maßnahmen werden erst in den Folgequartalen realisiert.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 13.589 T€ um 2.528 T€ oder 22,9 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (11.061 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 1.213 T€ und liegen damit um 7,9 % unter dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.317 T€). Während sich der Verwaltungsaufwand mit einem Anstieg von 18 T€ leicht über dem Vorjahresniveau bewegt, hat sich der Personalaufwand um 122 T€ bzw. 11,9 % vermindert. Der Rückgang des Personalaufwands ist insbesondere auf die Bewertung des langfristigen Teils der Vorstandsvergütung (LTI) zurückzuführen. Die Bewertung der langfristigen Vorstandsvergütung hängt wesentlich von der Höhe des HAMBORNER Aktienkurses am Stichtag ab. Die Auswirkung auf den Personalaufwand aus der Bewertung des LTI in der jeweiligen Berichtsperiode ergibt sich dabei insbesondere aus der Veränderung des Aktienkurses am Quartalsstichtag zum Schlusskurs am 31. Dezember des Vorjahres. Während sich der Aktienkurs im ersten Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahresschlusskurs um rd. 26 % erhöhte, verminderte sich der Aktienkurs im ersten Quartal 2016 gegenüber dem Jahresendkurs 2015 leicht um rd. 1 %. Als Resultat hieraus lag der auf den LTI entfallende Personalaufwand in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres um 206 T€ unter dem entsprechenden Aufwand des Vorjahresvergleichszeitraums. Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, beträgt hiernach 8,3 % (Vorjahr: 11,1 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode insbesondere bedingt durch die Immobilienerwerbe um 1.110 T€ auf 5.357 T€ nach 4.247 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 379 T€ (Vorjahr: 421 T€). Die Erträge enthalten in Höhe von 162 T€ (Vorjahr: 5 T€) Auflösungen von Rückstellungen, die insbesondere für Grundsteuern für ein vom Finanzamt erstmalig nach Errichtung bewertetes Objekt gebildet wurden und nach Festsetzung niedriger als ursprünglich angenommen ausfallen. Darüber hinaus betreffen die sonstigen betrieblichen Erträge mit 135 T€ (Vorjahr: 354 T€) im Wesentlichen Entschädigungen und Erstattungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Quartal 2016 352 T€ (Vorjahr: 315 T€). Der Posten enthält unter anderem mit 105 T€ (Vorjahr: 107 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren, mit 95 T€ (Vorjahr: 68 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 50 T€ (Vorjahr: 41 T€) Rechts- und Beratungskosten.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2016 auf 7.046 T€ nach 5.603 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von drei Immobilien hat die Gesellschaft im ersten Quartal 2016 ein Ergebnis in Höhe von 2.465 T€ (Vorjahr: 0 T€) erzielt.

Das Finanzergebnis beträgt – 3.380 T€ gegenüber – 3.206 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit – 3.381 T€ (Vorjahr: – 3.211 T€) enthaltenen Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahresquartal insbesondere aufgrund des Abrufs weiterer Darlehensmittel zur Finanzierung der Immobilienerwerbe betragsmäßig erhöht.

Das erste Quartal 2016 konnte mit einem Periodenüberschuss von 6.131 T€ nach 2.397 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen werden. Der FFO (Funds from Operations), d.h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 35,8 % kräftig gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 9.023 T€ (Vorjahr: 6.644 T€). Dies entspricht bei einem gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 11.959.948 erhöhten Aktienbestands einem FFO je Aktie von 15 Cent (Vorjahr: 13 Cent). Die Erhöhung des FFO im ersten Quartal 2016 gegenüber dem Vorjahresquartal ist im Wesentlichen auf die Ergebnisbeiträge der in 2015 zugegangenen Immobilien zurückzuführen. Da die Zugänge insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2015 stattfanden, ist der Anstieg des FFO im ersten Quartal besonders deutlich ausgeprägt.

## Vermögens- und Finanzlage

Am 29. Februar 2016 ist das Einkaufszentrum „Haerder-Center“ in Lübeck in unseren Besitz übergegangen. Der Kaufpreis der Immobilie belief sich auf 49,1 Mio. € bei einer Bruttoanfangsrendite von ca. 6,5 %.

Am 10. Februar 2016 haben wir zudem den Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Münster zu einem Kaufpreis von 6,1 Mio. € abgeschlossen. Die Immobilie ist ein Nachbargebäude des bereits im Besitz von HAMBORNER befindlichen Objekts im Martin-Luther-King-Weg. Der Besitzübergang wird voraussichtlich Ende des zweiten Quartals 2016 stattfinden.

Des Weiteren erfolgten am 29. Januar 2016 die Besitzabgänge der zum 31. Dezember 2015 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Dinslaken, Duisburg und Solingen. Bei Verkaufspreisen von zusammen 7,8 Mio. € und Restbuchwerten von 5,3 Mio. € beträgt der erzielte Buchgewinn 2,5 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Veränderungen zum Quartalsstichtag 943,3 Mio. € (31. Dezember 2015: 899,8 Mio. €).

Am 31. März 2016 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 28,3 Mio. € (31. Dezember 2015: 27,1 Mio. €). Die Veränderung beruht im Wesentlichen aus Mittelzuflüssen aus der operativen Geschäftstätigkeit (11,5 Mio. €; Vorjahr: 9,5 Mio. €) sowie aus dem Abruf von Darlehensmitteln (42,8 Mio. €). Den Mittelzuflüssen stehen im Wesentlichen Mittelabflüsse aus den Investitionen in das Immobilienportfolio (54,8 Mio. €) sowie für Zins- und Tilgungszahlungen (6,1 Mio. €) gegenüber. Darüber hinaus bestehen weitere Finanzierungszusagen in Höhe von 79,0 Mio. €.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 31. März 2016 auf 412,3 Mio. € nach 406,1 Mio. € zum 31. Dezember 2015. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 49,8 % nach 51,6 % zum 31. Dezember 2015. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 59,6 % nach 61,5 % zum 31. Dezember 2015.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2015 insbesondere durch den Abruf von Darlehen im ersten Quartal 2016 im Saldo um 39,9 Mio. € erhöht und betragen zum Quartalsende 384,2 Mio. € nach 344,3 Mio. € zum 31. Dezember 2015. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 3,2 %.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente liegt zum 31. März 2016 bei – 8,2 Mio. € und somit auf dem gleichen Niveau wie zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2015 (– 8,2 Mio. €).

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 571,7 Mio. € (31. Dezember 2015: 564,7 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,22 € nach 9,11 € zum 31. Dezember 2015.

## 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 2015 ergeben. Die im Lagebericht 2015 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 Bestandhalter von Gewerbeimmobilien zum 31. März 2016 über ein Portfolio von 67 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 2015 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2016 gehen wir demnach ohne Berücksichtigung weiterer potentieller, derzeit nicht konkreter Investitionen von einer Steigerung der Miet- und Pächterlöse in Höhe von 13 % bis 15 % bei einer Steigerung des operativen Ergebnisses (FFO) in vergleichbarer Größenordnung aus. Das erste Quartal 2016 stellt eine gute Grundlage zur Erreichung dieser Prognose dar.

## **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Quartalsstichtag nicht ergeben.



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
Erlöse aus Mieten und Pachten	14.667	11.901
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.949	1.295
Laufende Betriebsaufwendungen	-2.586	-1.755
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-441	-380
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>13.589</b>	<b>11.061</b>
Verwaltungsaufwand	-312	-294
Personalaufwand	-901	-1.023
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-5.357	-4.247
Sonstige betriebliche Erträge	379	421
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-352	-315
	<b>-6.543</b>	<b>-5.458</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.046</b>	<b>5.603</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.465	0
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>9.511</b>	<b>5.603</b>
Zinserträge	1	5
Zinsaufwendungen	-3.381	-3.211
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.380</b>	<b>-3.206</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>6.131</b>	<b>2.397</b>
<b>Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,05</b>

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>6.131</b>	<b>2.397</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	53	502
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>53</b>	<b>502</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>6.184</b>	<b>2.899</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 Effektivität erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage).

## BILANZ AKTIVA

in T€	31.03.2016	31.12.2015
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	512	63
Sachanlagen	2.113	2.153
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	793.766	748.824
Finanzielle Vermögenswerte	779	753
Sonstige Vermögenswerte	248	253
	<b>797.418</b>	<b>752.046</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.569	1.488
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.328	27.133
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	696	5.977
	<b>30.593</b>	<b>34.598</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>828.011</b>	<b>786.644</b>

## BILANZ PASSIVA

in T€	31.03.2016	31.12.2015
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	62.003	62.003
Kapitalrücklage	247.259	247.259
Gewinnrücklage	50.810	50.757
Bilanzgewinn	52.186	46.055
	<b>412.258</b>	<b>406.074</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	366.877	328.197
Derivative Finanzinstrumente	8.187	8.240
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.672	4.520
Rückstellungen für Pensionen	7.131	7.220
Sonstige Rückstellungen	2.826	3.085
	<b>387.693</b>	<b>351.262</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	17.352	16.138
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	8.859	11.526
Sonstige Rückstellungen	1.849	1.644
	<b>28.060</b>	<b>29.308</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>828.011</b>	<b>786.644</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2016	01.01. – 31.03.2015
<b>CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Ergebnis der Periode	6.131	2.397
Finanzergebnis	3.380	3.206
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	5.357	4.247
Veränderung der Rückstellungen	-191	278
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.465	0
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-198	-271
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-470	-403
	<b>11.544</b>	<b>9.454</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-54.790	-27.199
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.746	0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	1	1
Zinseinzahlungen	1	5
	<b>-47.042</b>	<b>-27.193</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	42.800	0
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.794	-2.317
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	40.912
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-72
Zinsauszahlungen	-3.313	-3.275
	<b>36.693</b>	<b>35.248</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.195</b>	<b>17.509</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar (= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)</b>	<b>27.133</b>	<b>10.374</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. März (= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)</b>	<b>28.328</b>	<b>27.883</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 2015</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>79.208</b>	<b>-14.688</b>	<b>16.437</b>	<b>17.109</b>	<b>2.357</b>	<b>270.195</b>
Vortrag auf neue Rechnung					19.466	-17.109	-2.357	0
Kapitalerhöhung	4.550	36.362						40.912
Kosten der Kapitalerhöhung		- 72						-72
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2015				502		0		502
Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2015				0		2.397	0	2.397
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2015</b>				<b>502</b>	<b>0</b>	<b>2.397</b>		<b>2.899</b>
<b>Stand 31. März 2015</b>	<b>50.043</b>	<b>160.569</b>	<b>79.208</b>	<b>-14.186</b>	<b>35.903</b>	<b>2.397</b>		<b>313.934</b>
Gewinnausschüttung für 2014 (0,40 € je Aktie)			0		- 20.017		0	-20.017
Kapitalerhöhung	11.960	89.700				0		101.660
Kosten der Kapitalerhöhung		- 3.010		0		0		-3.010
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2015	0	0	0	2.129	0	0	0	2.129
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			- 16.394		0	0	16.394	0
Ergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2015						11.378		11.378
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2015</b>		<b>0</b>		<b>2.129</b>		<b>11.378</b>		<b>13.507</b>
<b>Stand 31. Dezember 2015</b>	<b>62.003</b>	<b>247.259</b>	<b>62.814</b>	<b>- 12.057</b>	<b>15.886</b>	<b>13.775</b>	<b>16.394</b>	<b>406.074</b>
Vortrag auf neue Rechnung					30.169	-13.775	- 16.394	0
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2016				53		0		53
Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2016				0		6.131	0	6.131
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2016</b>				<b>53</b>		<b>6.131</b>	<b>0</b>	<b>6.184</b>
<b>Stand 31. März 2016</b>	<b>62.003</b>	<b>247.259</b>	<b>62.814</b>	<b>-12.004</b>	<b>46.055</b>	<b>6.131</b>	<b>0</b>	<b>412.258</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 2016 wird am 27. April 2016 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 2016 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 (DRS) 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 Einzelabschluss zum 31. Dezember 2015 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 31. März 2016 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2015. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2016 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 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.

### Wesentliche Geschäftsvorfälle in den ersten drei Monaten 2016

Am 29. Februar 2016 erfolgte der Besitzübergang des Haerder-Centers in Lübeck. Der Kaufpreis belief sich auf 49,1 Mio. €.

Für die zum 31. Dezember 2015 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien Dinslaken, Solingen und Duisburg erfolgte am 29. Januar 2016 der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber.

Ende März haben wir den Darlehensvertrag über die anteilige Fremdfinanzierung der im Februar erworbenen Immobilie in Lübeck über 32,5 Mio. € abgeschlossen. Der Zinssatz ist für zehn Jahre auf 1,38 % festgeschrieben.

### Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2015 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Daher erscheint uns aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2015 veröffentlichten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Der Objektzugang der Immobilie in Lübeck nach dem 31. Dezember 2015 wurde ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für zwei Immobilien in Ditzingen und Münster resultiert am 31. März 2016 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 18,8 Mio. €. Die Kaufpreise werden nach Erfüllung der Voraussetzungen fällig.

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 (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 31. März dieses Jahres 416.813 T€ (31. Dezember 2015: 372.477 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).

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

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Quartal 2016 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, 27. April 2016

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



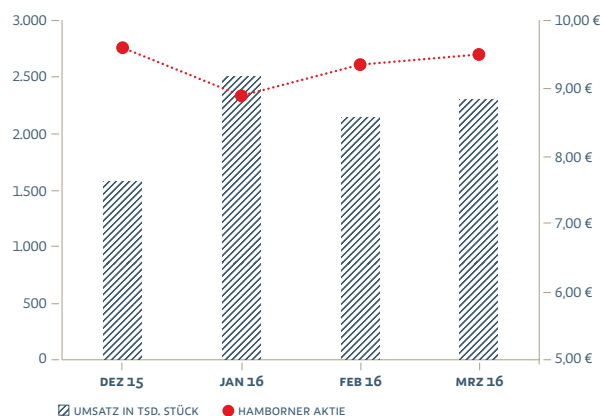
Hans Richard Schmitz

## ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

### Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Das erste Börsenquartal 2016 war von starken Turbulenzen geprägt. Zu Jahresbeginn notierte der DAX bei 10.283 Punkten. Getrieben von weiter fallenden Ölpreisen und dem Kursverfall an den asiatischen Börsen verlor der Leitindex in der ersten Quartalshälfte rd. 15 % und erreichte Mitte Februar einen Tiefststand von 8.753 Punkten. In der zweiten Quartalshälfte konnten sich die Aktienmärkte aufgrund positiver Unternehmensnachrichten und der erneuten Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank weitestgehend erholen. Zum Handelschluss am 31. März 2016 notierte der DAX schließlich bei 9.965 Punkten.

### Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Trotz der hohen Volatilität an den Aktienmärkten war der Kursverlauf der HAMBORNER Aktie im ersten Quartal 2016 relativ stabil. Zum 31. März 2016 lag der Aktienkurs mit 9,51 € annähernd auf dem Niveau des Jahresschlusskurses 2015. Die Marktkapitalisierung betrug damit zum Quartalsende rd. 590 Mio. €.

Die Aktienumsätze lagen in den ersten drei Monaten mit durchschnittlich rd. 112.000 gehandelten Aktien pro Handelstag (Vorjahresdurchschnitt: rd. 146.000 Aktien pro Handelstag) weiterhin auf einem guten Niveau.

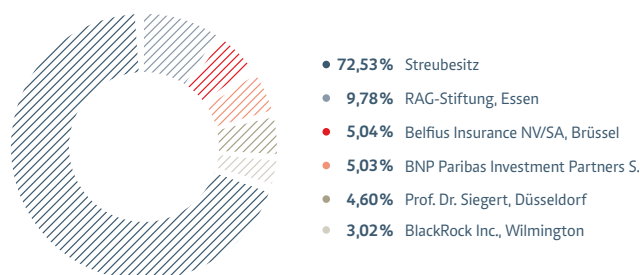
<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN/ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	62.002.613 Stück
<b>Grundkapital</b>	62.002.613 €
<b>Notierung</b>	SDAX / EPRA-Index
<b>Designated Sponsor</b>	HSBC
<b>Free Float</b>	72,53 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	589,6 Mio. €

Im Sinne einer offenen und transparenten Unternehmenskommunikation 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.

### Hauptversammlung 2016

Am 28. April 2016 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 42 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 vor. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 4,4 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2015.

### Aktionärsstruktur zum 31. März 2016



## FINANZKALENDER 2016/2017

27. April 2016	Zwischenbericht 1. Quartal 2016
28. April 2016	Ordentliche Hauptversammlung 2016
29. April 2016	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2015
10. August 2016	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2016
8. November 2016	Zwischenbericht 3. Quartal 2016
28. März 2017	Geschäftsbericht 2016
9. Mai 2017	Zwischenbericht 1. Quartal 2017
10. Mai 2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017

### 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:

April 2016

**HAMBORNER REIT AG**

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