

2017 Q1

ZWISCHENBERICHT

FÜR DAS ERSTE QUARTAL
2017

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	31.03.2017	31.03.2016
Erlöse aus Mieten und Pachten	17.648	14.667
Nettomieteinnahmen	15.361	13.589
Betriebsergebnis	7.664	7.046
Finanzergebnis	-3.578	-3.380
EBITDA	14.731	14.868
EBDA	11.153	11.488
EBIT	7.995	9.511
Funds from Operations (FFO)	10.822	9.023
Ergebnis der Periode	4.417	6.131
AUS DER BILANZ	31.03.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	1.050.550	1.006.760
Langfristige Vermögenswerte	1.025.776	922.819
Eigenkapital	566.593	561.311
Eigenkapitalquote in %	53,9	55,8
REIT-Eigenkapitalquote in %	62,6	67,8
Loan to Value (LTV) in %	35,1	30,1
ZUR HAMBORNER AKTIE	31.03.2017	31.03.2016
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.717.645	62.002.613
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,06	0,10
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,14	0,15
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	9,55	9,51
Marktkapitalisierung	761.304	589.645
SONSTIGE DATEN	31.03.2017	31.12.2016
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.223.710	1.115.010
Net Asset Value (NAV)	774.947	768.486
Net Asset Value je Aktie in €	9,72	9,64
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	35	34

INHALT

4	VORWORT DES VORSTANDS
5	ZWISCHENLAGEBERICHT
5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
5	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
7	Risiko- und Chancenbericht
8	Prognosebericht
9	VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 31. MÄRZ 2017
9	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
10	Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
11	Verkürzte Bilanz
13	Verkürzte Kapitalflussrechnung
14	Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung
15	Anhang zum verkürzten Zwischenabschluss
16	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
17	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

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

Dieser Zwischenbericht ist am 9. Mai 2017 erschienen.

VORWORT DES VORSTANDS

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

nach dem erfolgreichen Abschluss des Geschäftsjahres 2016 mit wertsteigerndem Wachstum und deutlichem Ergebniszuwachs blicken wir heute mit unserem Zwischenbericht zum ersten Quartal auf den Jahresbeginn 2017 zurück.

Die operative Geschäftsentwicklung war im ersten Quartal 2017 erneut ausgesprochen positiv. Dies spiegelt sich deutlich in unseren Kennzahlen wider. Die Miet- und Pachterlöse haben sich im ersten Quartal 2017 um 20,3 % im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres erhöht. Der FFO als wesentliche Steuerungsgröße ist in den ersten drei Monaten dieses Geschäftsjahres um 19,9 % gestiegen.

Nachdem wir unseren Portfoliowert zum Jahresende 2016 auf über 1 Mrd. € gesteigert haben, konnten wir bereits am 2. Januar 2017 einen weiteren Portfoliozuwachs vermelden. Mit dem Objekt O³ in Köln ist eine moderne und hochwertige Büroimmobilie in unseren Besitz übergegangen. Der Kaufvertrag für das O³ wurde erst Ende November 2016 beurkundet. Die Voraussetzungen für den Besitzübergang konnten jedoch zügig und früher als erwartet geschaffen werden, sodass die Immobilie nun für das gesamte Jahr 2017 zu Mieterträgen und FFO beiträgt. Der Kaufpreis beläuft sich auf 48,9 Mio. €.

Im Laufe des ersten Quartals wurden die Kaufverträge für zwei weitere Einzelhandelsimmobilien im Berliner Bezirk Marzahn sowie in Hallstadt bei Bamberg unterzeichnet. Das Objekt in Berlin mit dem Hauptmieter Kaufland und das "market Oberfranken" in Hallstadt mit den Ankermietern Müller, tegut, C&A, Expert und ALDI entsprechen unserer Akquisitionsstrategie und stellen eine ideale Ergänzung zum HAMBORNER-Portfolio dar. Die Besitzübergänge haben bereits zum Ende des ersten Quartals 2017 stattgefunden. Das Gesamtinvestitionsvolumen für die beiden Immobilien beläuft sich auf rund 60 Mio. €. Nach den Zugängen im ersten Quartal verfügte HAMBORNER zum 31. März 2017 über ein Portfolio von 72 Immobilien mit einem Verkehrswert von rd. 1,2 Mrd. €.

Im zweiten Halbjahr 2017 werden die in 2016 erworbenen Objekte in Kiel, Hanau und Passau in das HAMBORNER-Portfolio übergehen und damit ebenfalls zu einem Wachstum der Mieterträge und des FFO beitragen. Dem weiteren Jahresverlauf blicken wir daher sehr zuversichtlich entgegen.

Am Mittwoch, den 10. Mai 2017 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 danken wir Ihnen für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen und uns ein weiterhin erfolgreiches Jahr 2017.

Duisburg, im Mai 2017



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich laut der Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für das Frühjahr 2017 nun schon im fünften Jahr in Folge in einem moderaten Aufschwung. Getragen wird der Aufschwung insbesondere durch den wenig schwankungsanfälligen Konsum, wodurch die Dynamik im Vergleich zu früheren Aufschwungphasen eher gering ausfällt. Für 2017 prognostizieren die Institute einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,5 % und in 2018 um 1,8 %.

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hält weiter an. Ende März lag die Zahl der Beschäftigten bei 43,6 Millionen und die Arbeitslosenquote bei 6,0 %. Für das Gesamtjahr erwarten die Experten eine Arbeitslosenquote von 5,7 %. Die Verbraucherpreise sollen nach dem moderaten Anstieg von 0,5 % in 2016 im laufenden Jahr wieder kräftiger um 1,8 % steigen.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich für die ersten drei Monate des Jahres 2017 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien haben wir bis Ende März Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 17.648 T€ (Vorjahr: 14.667 T€) erzielt. Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 2.981 T€ oder 20,3 %. Der Anstieg entfällt mit 3.016 T€ (20,6 %) auf Immobilienerwerbe des Jahres 2016 sowie der ersten drei Monate des laufenden Geschäftsjahres. Durch Verkäufe von Immobilien haben sich die Erlöse um insgesamt 116 T€ (0,8 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2016 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden („like for like“), liegen um 81 T€ (0,6 %) über dem Vorjahresniveau.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und liegt in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,3 % (Vorjahr: 1,2 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,6 % (Vorjahr: 1,6 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 2.708 T€ und liegen um 759 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums (1.949 T€). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende März 2017 um 1.645 T€ auf 4.231 T€ (Vorjahr: 2.586 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands liegen per 31. März 2017 bei 764 T€ gegenüber 441 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die Kosten betreffen überwiegend laufende Kleininstandhaltungen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 15.361 T€ um 1.772 T€ oder 13,0 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (13.589 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 1.398 T€ und liegen damit um 15,3 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.213 T€). Dabei hat sich der Verwaltungsaufwand mit 344 T€ gegenüber dem Vorjahr um 32 T€ erhöht. Gleichzeitig ist der Personalaufwand um 153 T€ auf 1.054 T€ gestiegen. Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist weiter gesunken und beträgt 7,9 % (Vorjahr: 8,3 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode insbesondere bedingt durch die Immobilienerwerbe um 1.379 T€ auf 6.736 T€ nach 5.357 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 783 T€ (Vorjahr: 379 T€). Die Erträge enthalten in Höhe von 550 T€ eine Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrags im Objekt Bremen, Linzer Straße. Darüber hinaus betreffen die sonstigen betrieblichen Erträge mit 231 T€ (Vorjahr: 135 T€) Entschädigungen und Erstattungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien sowie Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 2 T€ (Vorjahr: 162 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Quartal 2017 346 T€ (Vorjahr: 352 T€). Der Posten enthält unter anderem mit 127 T€ (Vorjahr: 105 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren sowie mit 88 T€ (Vorjahr: 95 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2017 auf 7.664 T€ nach 7.046 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die Gesellschaft im ersten Quartal 2017 ein Ergebnis in Höhe von 331 T€ (Vorjahr: 2.465 T€) erzielt. Das Ergebnis der Berichtsperiode entfiel auf den Verkauf von rd. 98 Tsd. m² unseres unbebauten Grundbesitzes. Das höhere Ergebnis des Vorjahres resultierte aus dem Verkauf der Objekte in Dinslaken, Duisburg und Solingen.

Das Finanzergebnis beträgt – 3.578 T€ gegenüber – 3.380 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit – 3.598 T€ (Vorjahr: – 3.381 T€) enthaltenen Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahresquartal insbesondere aufgrund des Abrufs weiterer Darlehensmittel im Vorjahr sowie zu Beginn des Geschäftsjahres zur Finanzierung der Immobilienerwerbe betragsmäßig erhöht.

Das erste Quartal 2017 konnte mit einem Periodenüberschuss von 4.417 T€ nach 6.131 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen werden. Der Rückgang ist dabei auf das um 2.134 T€ geringere Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen. Dementsprechend ist der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, um 19,9 % kräftig gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 10.822 T€ (Vorjahr: 9.023 T€). Dies entspricht bei einem gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 17.715.032 erhöhten Aktienbestands einem FFO je Aktie von 14 Cent (Vorjahr: 15 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Am 2. Januar 2017 ist die Büroimmobilie O³ in Köln in unseren Besitz übergegangen. Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich bei jährlichen Mieteinnahmen von 2,8 Mio. € auf 48,9 Mio. €.

Am 8. Februar 2017 haben wir den Kaufvertrag für das „market Oberfranken“ in Hallstadt bei Bamberg zu einem Kaufpreis zzgl. noch durchzuführender Mieterumbauten in Höhe von insgesamt 43,7 Mio. € abgeschlossen. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 2,3 Mio. €. Der Besitzübergang erfolgte am 23. März 2017.

Des Weiteren wurde am 30. Januar 2017 der Kaufvertrag für eine Einzelhandelsimmobilie in Berlin-Marzahn mit Kaufland als Hauptmieter abgeschlossen. Bei jährlichen Mieteinnahmen von 0,9 Mio. € beläuft sich der Kaufpreis auf 16,2 Mio. €. Der Besitzübergang erfolgte zum Ende des ersten Quartals am 31. März 2017.

Die Besitzübergänge für die Immobilien in Hanau, Passau und Kiel, für die bereits im Vorjahr die Kaufverträge unterschrieben wurden, stehen noch aus und werden nach Fertigstellung der noch im Bau befindlichen Objekte voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2017 erfolgen.

Der Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ betrifft wie bereits zum 31. Dezember 2016 eine Einzelhandelsimmobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, für die Ende Dezember 2016 der Vertrag über den Verkauf abgeschlossen wurde. Der Besitzübergang auf den Erwerber erfolgte nach dem Bilanzstichtag am 1. April 2017.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Veränderungen zum Quartalsstichtag 1.223,7 Mio. € (31. Dezember 2016: 1.115,0 Mio. €).

Am 31. März 2017 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 14,6 Mio. € (31. Dezember 2016: 75,3 Mio. €). Die Veränderung beruht insbesondere aus Mittelabflüssen aus den Investitionen in das Immobilienportfolio (109,1 Mio. €) sowie für Zins- und Tilgungszahlungen (8,0 Mio. €). Diesen stehen im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (14,1 Mio. €; Vorjahr: 11,5 Mio. €) sowie aus dem Abruf von Darlehensmitteln (32,5 Mio. €) gegenüber. Darüber hinaus bestehen weitere Finanzierungszusagen in Höhe von 114,5 Mio. €.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 31. März 2017 auf 566,6 Mio. € nach 561,3 Mio. € zum 31. Dezember 2016. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 53,9 % nach 55,8 % zum 31. Dezember 2016. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 62,6 % nach 67,8 % zum 31. Dezember 2016.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 insbesondere durch den Abruf von Darlehen im ersten Quartal 2017 im Saldo um 28,1 Mio. € erhöht und betragen zum Quartalsende 442,6 Mio. € nach 414,5 Mio. € zum 31. Dezember 2016. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 2,8 %.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente liegt zum 31. März 2017 bei – 4,6 Mio. € und hat sich somit gegenüber dem 31. Dezember 2016 (– 5,5 Mio. €) verbessert.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 777,4 Mio. € (31. Dezember 2016: 768,5 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,72 € nach 9,64 € zum 31. Dezember 2016.

Risiko- und Chancenbericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken und Chancen ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken können. Aus heutiger Sicht haben sich keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2016 ergeben. Die im Lagebericht 2016 unter dem Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ 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 2017 über ein Portfolio von 72 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 2016 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2017 gehen wir demnach ohne Berücksichtigung weiterer potentieller Investitionen von einer Steigerung der Miet- und Pächterlöse in Höhe von 16 % bis 18 % bei einer deutlichen Steigerung des operativen Ergebnisses (FFO) auf eine Größenordnung von rd. 43 Mio. € bis 44 Mio. € aus. Das erste Quartal 2017 stellt eine gute Grundlage zur Erreichung dieser Prognose dar.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
Erlöse aus Mieten und Pachten	17.648	14.667
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.708	1.949
Laufende Betriebsaufwendungen	-4.231	-2.586
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-764	-441
Nettomieteinnahmen	15.361	13.589
Verwaltungsaufwand	-344	-312
Personalaufwand	-1.054	-901
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-6.736	-5.357
Sonstige betriebliche Erträge	783	379
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-346	-352
	-7.697	-6.543
Betriebsergebnis	7.664	7.046
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	331	2.465
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	7.995	9.511
Zinserträge	20	1
Zinsaufwendungen	-3.598	-3.381
Finanzergebnis	-3.578	-3.380
Ergebnis der Periode	4.417	6.131
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,06	0,10

VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	4.417	6.131
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	865	53
Sonstiges Ergebnis der Periode	865	53
Gesamtergebnis der Periode	5.282	6.184

Das sonstige Ergebnis der Periode betrifft den effektiven Teil der Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden (Absicherung von Zahlungsströmen).

VERKÜRZTE BILANZ AKTIVA

in T€	31.03.2017	31.12.2016
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	492	488
Sachanlagen	3.250	3.017
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.018.962	916.249
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.000	2.000
Finanzielle Vermögenswerte	846	834
Sonstige Vermögenswerte	226	231
	1.025.776	922.819
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.959	1.412
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.638	75.335
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7.177	7.194
	24.774	83.941
Summe Vermögenswerte	1.050.550	1.006.760

VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	31.03.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	391.194	391.194
Gewinrücklage	95.681	90.399
	566.593	561.311
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	421.265	393.588
Derivative Finanzinstrumente	3.874	4.402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.061	2.327
Rückstellungen für Pensionen	7.295	7.387
Sonstige Rückstellungen	2.813	3.030
	437.308	410.734
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	21.314	20.876
Derivative Finanzinstrumente	774	1.111
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	22.756	11.158
Sonstige Rückstellungen	1.805	1.570
	46.649	34.715
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.050.550	1.006.760

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	4.417	6.131
Finanzergebnis	3.578	3.380
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	6.736	5.357
Veränderung der Rückstellungen	-106	-191
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-331	-2.465
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.434	-198
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.220	-470
	14.080	11.544
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-109.051	-54.790
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.797	7.746
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	9	1
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	50.000	0
Zinseinzahlungen	10	1
	-49.235	-47.042
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	32.500	42.800
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-4.095	-2.794
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-4.191	0
Zinsauszahlungen	-3.947	-3.313
	20.267	36.693
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-14.888	1.195
Finanzmittelfonds am 1. Januar	25.335	27.133
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	25.335	27.133
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	50.000	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar	75.335	27.133
Finanzmittelfonds am 31. März	10.447	28.328
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	10.447	28.328
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. März	14.638	28.328

VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Eigenkapital gesamt
			Neubewertungs- rücklage	andere Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2016	62.003	247.259	-12.057	108.869	406.074
Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2016				6.131	6.131
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2016			53		53
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2016			53	6.131	6.184
Stand 31. März 2016	62.003	247.259	- 12.004	115.000	412.258
Gewinnausschüttung für 2015 (0,42 € je Aktie)				-26.041	- 26.041
Kapitalerhöhungen	17.715	148.806			166.521
Kosten aus Kapitalerhöhungen		- 4.871			- 4.871
Jahresüberschuss 01.04. – 31.12.2016				11.290	11.290
Sonstiges Ergebnis 01.04. – 31.12.2016			2.154		2.154
Gesamtergebnis 01.04. – 31.12.2016			2.154	11.290	13.444
Stand 31. Dezember 2016	79.718	391.194	- 9.850	100.249	561.311
Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2017				4.417	4.417
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2017			865		865
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2017			865	4.417	5.282
Stand 31. März 2017	79.718	391.194	- 8.985	104.666	566.593

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN ZWISCHENABSCHLUSS

Informationen zu HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG für das erste Quartal 2017 wird am 9. Mai 2017 veröffentlicht. Der Zwischenabschluss ist in Euro (€) erstellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Differenzen ergeben.

Grundlagen der Berichterstattung

Dieser Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG zum 30. März 2017 wurde auf Grundlage der International Financing Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und soweit sie für Zwischenabschlüsse gelten (IAS 34), sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen des § 37w des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Einzelabschluss zum 31. Dezember 2016 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 31. März 2017 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2016. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2017 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 2017

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres erfolgten die Besitzübergänge der Immobilien in Köln (2. Januar 2017), Hallstadt (23. März 2017) und Berlin (31. März 2017). Die Kaufpreise ohne Erwerbsnebenkosten betragen zusammen 105,6 Mio. €.

Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Der Posten „Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ betrifft die noch im Bau befindliche Immobilie in Hanau, deren Besitzübergang nach Fertigstellung voraussichtlich im dritten Quartal 2017 erfolgt.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2016 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 2016 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Die Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2016 in Köln, Hallstadt und Berlin wurde ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für Immobilien in Hanau, Kiel und Passau resultierte am 31. März 2017 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 73,2 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 (Stufe 2 nach IFRS 13) zum

jeweiligen Bilanzstichtag und betragen zum 31. März dieses Jahres 465.938 T€ (31. Dezember 2016: 441.464 T€).

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

Der Kaufpreiseingang für das unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, erfolgte am 31. März 2017. Da der Besitzübergang entsprechend den kaufvertraglichen Bestimmungen erst am 1. April 2017 erfolgte, ist die Kaufpreiszahlung in Höhe von 9.450 T€ als erhaltene Anzahlung unter den kurzfristigen „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen. Ein Teilbetrag in Höhe von 4.191 T€ wurde zur Ablösung der grundpfandrechtlichen Besicherung des bei Erwerb zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenen Darlehens auf ein an die Bank verpfändetes Guthabenkonto überwiesen, das in dem Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ ausgewiesen ist. Da die Gesellschaft keinen unmittelbaren Zugriff auf das verpfändete Konto hat, ist der entsprechende Betrag gemäß IAS 7 kein Bestandteil des Finanzmittelfonds. Aus diesem Grunde weichen der Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ sowie der Finanzmittelfonds zum 31. März 2017 in Höhe von 4.191 T€ voneinander ab.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Quartal 2017 nicht gegeben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag


Für die zum 31. Dezember 2016 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, erfolgte am 1. April 2017 der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber.

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, 9. Mai 2017

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

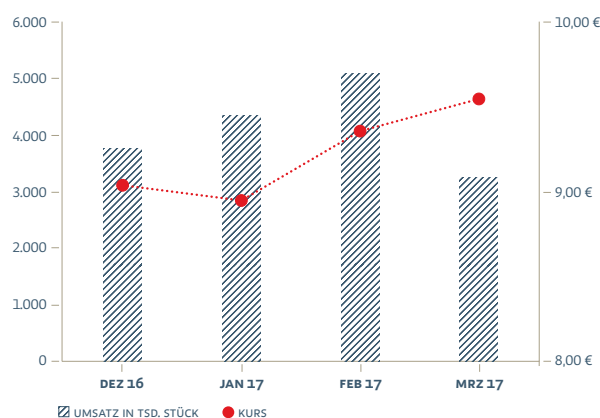
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienmärkte sind mit einem robusten Wachstum ins Jahr 2017 gestartet. Nachdem der DAX zu Jahresbeginn bei 11.598 Punkten notierte, konnte der Index nach einer mehrere Wochen andauernden Gewinnserie die 12.000 Punkte Marke durchbrechen und stieg bis zum Quartalsende auf 12.313 Punkte.

Rückenwind erhielten die Aktienmärkte insbesondere durch positive Konjunktur- und Unternehmensdaten sowie den sinkenden Eurokurs. Darüber hinaus führten die abklingenden politischen Unsicherheiten nach der Wahl in den Niederlanden zu einer Belebung der Aktienmärkte.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Auch der Kursverlauf der HAMBORNER Aktie war im ersten Quartal 2017 positiv. Zum 31. März 2017 lag der Aktienkurs mit 9,55 € rund 5,6 % über dem Niveau des Jahresschlusskurses 2016. Die Marktkapitalisierung betrug damit zum Quartalsende rd. 761 Mio. €.

Die Aktienumsätze lagen in den ersten drei Monaten mit durchschnittlich rd. 197.000 gehandelten Aktien pro Handelstag deutlich über dem Vorjahresniveau (Vorjahresdurchschnitt: rd. 140.000 Aktien pro Handelstag).

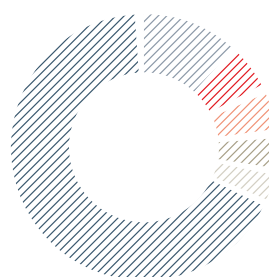
Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	79.717.645 Stück
Grundkapital	79.717.645 €
Notierung	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsor	HSBC
Free Float	70,70 %
Marktkapitalisierung	761,3 Mio. €

Im Sinne einer offenen und transparenten Unternehmenskommunikation haben wir in den letzten Wochen bereits zahlreiche Kapitalmarktkonferenzen besucht und Roadshows in Europa und erstmals in den Vereinigten Arabischen Emiraten durchgeführt. Auch in den kommenden Monaten werden wir in unserer IR-Arbeit weiter sehr aktiv sein und uns gerne dem Dialog mit unseren Investoren stellen.

Hauptversammlung 2017

Am 10. Mai 2017 findet um 10.00 Uhr unsere ordentliche Hauptversammlung in der Stadthalle Mülheim a. d. Ruhr statt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Erhöhung der Dividende auf 43 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 vor. Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2016 entspricht dies einer Dividendenrendite von 4,8 %.

Aktionärsstruktur zum 31. März 2017



- **70,70%** Streubesitz
- **12,45%** RAG-Stiftung, Essen
davon: 2,67% über RAG Aktiengesellschaft, Herne
- **4,99%** BNP Paribas Investment Partners, Paris
- **4,95%** Belfius Insurance, Brüssel
- **3,89%** Prof. Dr. Siegert, Düsseldorf
- **3,02%** BlackRock Inc., Wilmington

FINANZKALENDER 2017/2018

9. Mai 2017	Quartalsfinanzbericht 31. März 2017
10. Mai 2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017
15. Mai 2017	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016
8. August 2017	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2017
9. November 2017	Quartalsfinanzbericht 30. September 2017
21. März 2018	Geschäftsbericht 2017
25. April 2018	Quartalsfinanzbericht 31. März 2018
26. April 2018	Ordentliche Hauptversammlung 2018

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 2017

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

info@hamborner.de

www.hamborner.de