

Q1 2015

ZWISCHEN- BERICHT

FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2015

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	31.03.2015	31.03.2014
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.901	11.697
Nettomieteinnahmen	11.061	10.894
Betriebsergebnis	5.603	5.220
Finanzergebnis	-3.206	-3.297
EBITDA	9.850	14.079
EBDA	6.644	10.782
EBIT	5.603	9.629
Funds from Operations (FFO)	6.644	6.373
Ergebnis der Periode	2.397	6.332
AUS DER BILANZ	31.03.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	663.899	621.303
Langfristige Vermögenswerte	632.024	607.779
Eigenkapital	313.934	270.195
Eigenkapitalquote in %	47,3	43,5
REIT-Eigenkapitalquote in %	57,4	53,1
Loan to Value (LTV) in %	39,0	43,3
ZUR HAMBORNER AKTIE	31.03.2015	31.03.2014
Anzahl der ausgegebenen Aktien	50.042.665	45.493.333
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,05	0,14
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,13	0,14
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	10,25	7,69
Marktkapitalisierung	512.937	349.844
SONSTIGE DATEN	31.03.2015	31.12.2014
Verkehrswert des Immobilienportfolios	745.000	717.490
Net Asset Value (NAV)	441.018	394.548
Net Asset Value je Aktie in €	8,81	8,67
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	30	31



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 2015

- 9 Gewinn- und Verlustrechnung
- 10 Gesamtergebnisrechnung
- 11 Bilanz
- 13 Kapitalflussrechnung
- 14 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 15 Anhang zum Zwischenabschluss

17 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

18 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 2015 erschienen.

VORWORT DES VORSTANDS

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

Nachdem wir im Jahr 2014 die Strategie des renditeorientierten Wachstums konsequent weitergeführt haben und zudem das Marktumfeld genutzt haben, um uns von kleineren, nicht mehr strategiekonformen Immobilien zu trennen, haben wir das Jahr 2015 ebenfalls sehr aktiv begonnen.

Im Februar haben wir zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und als Grundlage für weitere Wachstumsschritte der Gesellschaft unser Grundkapital um 10 % erhöht. Zeichner der 4,5 Mio. neuen Aktien war die RAG-Stiftung, Essen, die nunmehr ein langfristig orientierter neuer Ankeraktionär von HAMBORNER ist.

Es freut uns sehr, dass es uns darüber hinaus im Anschluss kurzfristig gelungen ist, die durch diese Kapitalerhöhung erlösten Mittel fast vollständig in eine neue Immobilie zu investieren, die gut zu unserer Strategie passt. So haben wir im März 2015 den Kaufvertrag für ein Fachmarktzentrum in Celle für 35,2 Mio. € unterzeichnet. Das Objekt wurde 2014 vom Verkäufer umfassend modernisiert. Hauptmieter sind namhafte Einzelhändler wie z. B. real-, Aldi, Fressnapf oder Rossmann. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rd. 12 Jahre und die Bruttoanfangsrendite liegt bei 6,6 %. Der Zugang des Objekts, welches jährlich mit 2,3 Mio. € zu den Mieteinnahmen beitragen wird, erfolgte Mitte April dieses Jahres. Darüber hinaus konnten wir zum 31. März 2015 das Jobcenter in Aachen in unsere Bücher übernehmen, für das bereits in 2014 der Kaufvertrag abgeschlossen wurde.

Die gute operative Geschäftsentwicklung spiegelt sich in unseren Kennzahlen wider. Die Miet- und Pächterlöse haben sich im ersten Quartal 2015 um 1,7 % im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres erhöht. Der FFO als wesentliche Steuerungsgröße ist in den ersten drei Monaten 2015 um 4,3 % gestiegen und beträgt 6,6 Mio. €.

Insgesamt liegen wir somit nach den ersten drei Monaten auf operativer Ebene im Plan und blicken dem weiteren Jahresverlauf weiterhin zuversichtlich entgegen.

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

Duisburg, im Mai 2015



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der deutschen Wirtschaft wird von den führenden deutschen Wirtschaftsinstituten ein kräftiger Aufschwung prophezeit. Hierzu tragen vor allem ein aufgrund des niedrigen Ölpreises, Rekordbeschäftigung und höherer Löhne steigender Konsum sowie dank des schwachen Euros ein starker Export bei. Für 2015 erwarten die Institute ein Wachstum von 2,1 %. 2016 soll das Plus mit 1,8 % ähnlich hoch ausfallen.

Die Aussichten für den deutschen Arbeitsmarkt sind ebenfalls gut. Die Zahl der Beschäftigten wird nach Ansicht der Experten in diesem Jahr erstmals die Marke von 43 Millionen übersteigen. Bei der Arbeitslosenquote wird mit einem Rückgang auf 6,5 % in 2015 und 5,9 % in 2016 gerechnet. Die Verbraucherpreise werden in 2015 nach derzeitiger Schätzung lediglich um 0,5 % zulegen. Für 2016 wird wieder eine leicht stärkere Inflationsrate von 1,3 % erwartet.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich für die ersten drei Monate des Jahres 2015 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien haben wir bis Ende März 2015 Erlöse in Höhe von 11.901 T€ (Vorjahr: 11.697 T€) erzielt. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt die Steigerung 204 T€ oder 1,7 %, die mit 407 T€ (3,5 %) auf Erlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2014 entfällt. Durch Verkäufe von Immobilien in 2014 haben sich die Erlöse um insgesamt 256 T€ (2,2 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2014 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden („like for like“), liegen um 53 T€ (0,5 %) über dem Vorjahresniveau.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien liegt in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres bei 2,4 % (Vorjahr: 2,5 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,5 % (Vorjahr: 2,7 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 1.295 T€ und liegen um 22 T€ (1,7 %) unter dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende März 2015 um 104 T€ (6,3 %) auf 1.755 T€ (Vorjahr: 1.651 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands liegen per 31. März 2015 bei 380 T€ gegenüber 469 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die Kosten betreffen überwiegend laufende Kleininstandhaltungen. Größere Einzelmaßnahmen sind im ersten Quartal 2015 nicht durchgeführt bzw. erst begonnen worden.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 11.061 T€ um 167 T€ oder 1,5 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (10.894 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 1.317 T€ und liegen damit um 19,8 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.099 T€). Während sich der Verwaltungsaufwand mit einem Anstieg von 11 T€ nahezu auf Vorjahresniveau bewegt, hat sich der Personalaufwand um

207 T€ bzw. 25,4 % erhöht. Der Anstieg des Personalaufwands resultiert dabei insbesondere aus der noch nicht liquiditätswirksamen Anpassung des variablen langfristigen und aktienbasierten Teils der Vorstandsvergütung, der sich infolge des gegenüber dem 31. Dezember 2014 um rd. 26 % gestiegenen Kurses der HAMBORNER Aktie entsprechend erhöhte. Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, beträgt hiernach 11,1% (Vorjahr: 9,4 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 203 T€ auf 4.247 T€ nach 4.450 T€ im Vorjahreszeitraum gesunken. Der Rückgang ist auf eine im Vorjahresbetrag enthaltene außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 292 T€ zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 421 T€ (Vorjahr: 187 T€) und betreffen mit 285 T€ im Wesentlichen vertraglich vereinbarte Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Aachen zum Ende des ersten Quartals. Hier war ursprünglich der Besitzübergang bereits zu Beginn des Jahres vorgesehen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 315 T€ nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr (312 T€). Der Posten enthält unter anderem mit 107 T€ (Vorjahr: 91 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren, mit 68 T€ (Vorjahr: 76 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 41 T€ (Vorjahr: 48 T€) Rechts- und Beratungskosten.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2015 auf 5.603 T€ nach 5.220 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Besitzabgänge durch Veräußerungen von Immobilien haben im ersten Quartal 2015 nicht stattgefunden. In der Vergleichsperiode des Vorjahres wurde ein Ergebnis von 4.409 T€ erzielt.

Das Finanzergebnis ist um 91 T€ gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum – 3.206 T€ nach – 3.297 T€. Nachdem sowohl im Vorjahr als auch in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres keine neuen Darlehen abgerufen wurden, ist der Anstieg insbesondere auf um 114 T€ verminderte Zinsaufwendungen zurückzuführen (– 3.211 T€ im ersten Quartal 2015 nach – 3.325 T€ in der Vorjahresvergleichsperiode).

Das erste Quartal 2015 konnte mit einem Periodenüberschuss von 2.397 T€ nach 6.332 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen werden. Dabei ist der Periodenüberschuss des Vorjahres maßgeblich durch das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (4.409 T€) beeinflusst.

Der FFO (Funds from Operations), d.h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 4,3 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 6.644 T€ (Vorjahr: 6.373 T€). Dies entspricht bei einem gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 4.549.332 erhöhten Aktienbestands einem FFO je Aktie von 13 Cent (Vorjahr: 14 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Am 31. März 2015 ist nach Fertigstellung und Einzug des Mieters die Büroimmobilie in Aachen in unseren Besitz übergegangen. Der Kaufvertrag war bereits im Mai 2014 unterzeichnet worden. Der Kaufpreis der Immobilie belief sich auf 26,8 Mio. €.

Daneben konnten wir am 24. März 2015 einen Vertrag über den Erwerb einer Einzelhandelsimmobilie in Celle unterzeichnen. Bei jährlichen Mieteinnahmen von 2,3 Mio. € beläuft sich der Kaufpreis auf 35,2 Mio. €. Der Besitzübergang erfolgte zu Beginn des zweiten Quartals am 16. April dieses Jahres.

Darüber hinaus haben wir am 11. März 2015 den Vertrag zum Verkauf einer Einzelhandelsimmobilie in Kassel abgeschlossen. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 0,7 Mio. €. Der Besitzübergang wird zu Beginn des Jahres 2016 erfolgen. Dementsprechend wurde der Restbuchwert in Höhe von 0,7 Mio. € in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert. Der Posten enthält darüber hinaus den Restbuchwert der bereits zum 31. Dezember 2014 umgegliederten Immobilie in Düren.

Infolge des Objektzugangs in Aachen erhöhte sich der Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios zum Quartalsstichtag auf 745,0 Mio. € (31. Dezember 2014: 717,5 Mio. €).

Am 31. März 2015 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 27,9 Mio. €. Der Anstieg gegenüber dem Liquiditätsbestand zum 31. Dezember 2014 (10,4 Mio. €) um 17,5 Mio. € resultiert neben dem Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit (9,5 Mio. €) im Wesentlichen aus dem Nettoemissionserlös (40,8 Mio. €) aus der im Februar 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung. Den Mittelzuflüssen stehen im Wesentlichen Mittelabflüsse in Höhe von 27,2 Mio. € für Investitionen in das Immobilienportfolio gegenüber.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital insbesondere aufgrund der im Februar 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung zum 31. März 2015 auf 313,9 Mio. € nach 270,2 Mio. € zum 31. Dezember 2014 erhöht. Dementsprechend verbesserte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote am Berichtsstichtag auf 47,3 % nach 43,5 % zum 31. Dezember 2014. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 57,4 % nach 53,1 % zum 31. Dezember 2014.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2014 insbesondere durch die planmäßigen Tilgungsleistungen im Saldo um 2,5 Mio. € vermindert und betragen zum Quartalsende 319,7 Mio. € nach 322,2 Mio. € zum 31. Dezember 2014.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ist gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2014 (- 11,0 Mio. €) leicht gestiegen und lag zum 31. März 2015 bei - 10,5 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 441,0 Mio. € (31. Dezember 2014: 394,5 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 8,81 € nach 8,67 € zum 31. Dezember 2014.

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 2014 ergeben. Die im Lagebericht 2014 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 2015 über ein Portfolio von 69 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 2014 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2015 sind wir demnach ohne weitere Investitionen aus der Kapitalerhöhung von einer Steigerung der Miet- und Pächterlöse in Höhe von 4 % bis 5 % bei gleichzeitig leicht steigenden operativen Ergebnissen (FFO) ausgegangen. Nach dem Erwerb der Immobilie in Celle und in Abhängigkeit des Zugangszeitpunkts weiterer Objekte erwarten wir nunmehr eine Verdoppelung der Wachstumsprognosen hinsichtlich der Miet- und Pächterträge bei einer absoluten FFO-Steigerung in vergleichbarer Größenordnung. Für den FFO je Aktie ergäbe dies bei 10 % höherer Aktienzahl in 2015 in etwa einen Wert auf dem Niveau von 2014.

Nachtragsbericht

Am 16. April 2015 erfolgte der Besitzübergang des Fachmarktzentrums in Celle. Der Kaufpreis belief sich auf 35,2 Mio. €.

Ebenfalls im April dieses Jahres haben wir Darlehensmittel in Höhe von 32,9 Mio. € abgerufen. Die Darlehensverträge zur Finanzierung der Immobilien in Aachen, Koblenz und Siegen wurden bereits Ende 2014 abgeschlossen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.901	11.697
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.295	1.317
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.755	-1.651
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-380	-469
Nettomieteinnahmen	11.061	10.894
Verwaltungsaufwand	-294	-283
Personalaufwand	-1.023	-816
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.247	-4.450
Sonstige betriebliche Erträge	421	187
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-315	-312
	-5.458	-5.674
Betriebsergebnis	5.603	5.220
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	4.409
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	5.603	9.629
Zinserträge	5	28
Zinsaufwendungen	-3.211	-3.325
Finanzergebnis	-3.206	-3.297
Ergebnis der Periode	2.397	6.332
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,05	0,14

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	2.397	6.332
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	502	-370
Sonstiges Ergebnis der Periode	502	-370
Gesamtergebnis der Periode	2.899	5.962

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€	31.03.2015	31.12.2014
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	8	10
Sachanlagen	418	150
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	630.836	606.849
Finanzielle Vermögenswerte	492	495
Sonstige Vermögenswerte	270	275
	632.024	607.779
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.466	1.320
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27.883	10.374
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.526	1.830
	31.875	13.524
Summe Vermögenswerte	663.899	621.303

BILANZ PASSIVA

in T€	31.03.2015	31.12.2014
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	50.043	45.493
Kapitalrücklage	160.569	124.279
Gewinnrücklage	65.022	64.520
Bilanzgewinn	38.300	35.903
	313.934	270.195
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	309.001	311.469
Derivative Finanzinstrumente	10.495	10.997
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.880	1.956
Rückstellungen für Pensionen	7.362	7.452
Sonstige Rückstellungen	2.916	3.059
	331.654	334.933
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	10.667	10.760
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.235	4.557
Sonstige Rückstellungen	1.409	858
	18.311	16.175
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	663.899	621.303

KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	2.397	6.332
Finanzergebnis	3.206	3.297
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	4.247	4.450
Veränderung der Rückstellungen	278	46
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-4.409
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-271	-168
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-403	-709
Zinseinzahlungen	5	10
Steuerzahlungen	0	-19
	9.459	8.830
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-27.199	-9.524
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	10.864
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	1	1
	-27.198	1.341
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.317	-2.447
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	40.912	0
Kosten der Kapitalerhöhung	-72	0
Zinsauszahlungen	-3.275	-3.576
	35.248	-6.023
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17.509	4.148
Finanzmittelfonds am 1. Januar	10.374	28.154
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.374	28.154
Finanzmittelfonds am 31. März	27.883	32.302
= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27.883	32.302

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
			Andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2014	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 01.01. – 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
Gewinnausschüttung für 2013					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2014				-91				-91
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-2.357				2.357	0
Ergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2014						10.777		10.777
Gesamtergebnis der Periode 01.04. – 31.12.2014				-91		10.777		10.686
Stand 31. Dezember 2014	45.493	124.279	79.208	-14.688	16.437	17.109	2.357	270.195
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				502
Ergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2015						2.397		2.397
Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 31.03.2015				502		2.397		2.899
Stand 31. März 2015	50.043	160.569	79.208	-14.186	35.903	2.397	0	313.934

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 2015 wird am 5. Mai 2015 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 2015 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 der §§ 37w und 37x des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2014 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 31. März 2015 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2014. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2015 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

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

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital aus dem genehmigten Kapital II durch die Ausgabe von 4.549.332 neuen Aktien gegen Bareinlage und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre erhöht. Hierdurch ist das gezeichnete Kapital von 45.493.333 € auf 50.042.665 € gestiegen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2014 voll gewinnanteilsberechtig. Die Kapitalerhöhung wurde am 20. Februar 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2014 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 2014 veröffentlichten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Der Objektzugang der Immobilie in Aachen nach dem 31. Dezember 2014 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 349.062 T€ (31. Dezember 2014: 349.650 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 13).

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Quartal 2015 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 2015

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Der DAX stieg über den Jahreswechsel hinaus weiter. Nachdem er zum Jahresstart bei 9.764 Punkten lag, erreichte er ohne weitere Widerstände ein Allzeithoch von 12.163 Punkten. Zu Handelsschluss am 31. März 2015 lag der Dax schließlich bei 11.966 Punkten. Diese überwiegend positive Marktentwicklung sowie geopolitische Ereignisse auf europäischer Ebene prägten das erste Quartal. Auch wird erwartet, dass Griechenland weiterhin im Fokus stehen wird.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Nachdem bereits der Verlauf unseres Aktienkurses in 2014 insgesamt recht erfreulich war, konnte sich die HAMBORNER Aktie über die ersten drei Monate 2015 sehr gut entwickeln. Sie gewann im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2014 über 26 % und schloss zum 31. März 2015 bei 10,25 €. Die Marktkapitalisierung Ende März lag damit bei rd. 513 Mio. €.

Auch die Aktienumsätze entwickelten sich nochmal deutlich positiv und lagen in den ersten drei Monaten mit durchschnittlich rd. 161.000 gehandelten Aktien pro Handelstag (Vorjahr: 73.000 Aktien pro Handelstag) weiterhin auf einem sehr 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.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	50.042.665 Stück
Grundkapital	50.042.665 €
Notierung	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsor	HSBC
Free Float	78,37 %
Marktkapitalisierung	512,9

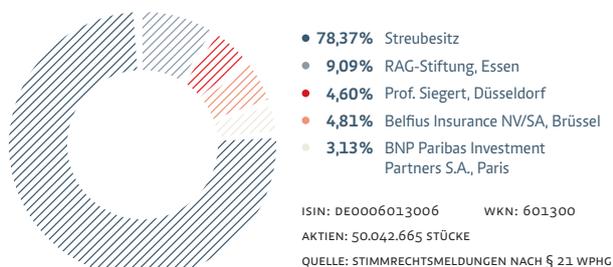
Kapitalerhöhung um 10 % im Februar 2015

Am 18. Februar 2015 haben wir eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um 10 % des Grundkapitals beschlossen. Zeichner der 4.549.332 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von 8,99 € je Aktie ist über einen Fonds die RAG-Stiftung Essen, die somit der derzeit größte Einzelaktionär der HAMBORNER REIT AG ist. Der Bruttoemissionserlös von 40.912 T€ aus der Zeichnung der neuen Aktien dient der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und als Grundlage für weitere Wachstumsschritte der Gesellschaft.

Hauptversammlung 2015

Am 7. Mai 2015 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 2014 vor. Dies entspricht einer

Aktionärsstruktur zum 31. März 2015



FINANZKALENDER 2015/2016

5. Mai 2015	Zwischenbericht 1. Quartal 2015
7. Mai 2015	Ordentliche Hauptversammlung 2015
8. Mai 2015	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2014
12. August 2015	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2015
10. November 2015	Zwischenbericht 3. Quartal 2015
22. März 2016	Geschäftsbericht 2015
27. April 2016	Zwischenbericht 1. Quartal 2016
28. April 2016	Ordentliche Hauptversammlung 2016

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 2015

HAMBORNER REIT AG

GOETHESTRASSE 45
47166 DUISBURG

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

INFO@HAMBORNER.DE
WWW.HAMBORNER.DE

