

Q1 2018

ZWISCHENBERICHT
FÜR DAS ERSTE
QUARTAL
2018

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

| in T€ | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | | 31.03.2018 | 31.03.2017 |
| Erlöse aus Mieten und Pachten | | 20.364 | 17.648 |
| Nettomieteinnahmen | | 17.065 | 15.361 |
| Betriebsergebnis | | 7.209 | 7.664 |
| Finanzergebnis | | -3.748 | -3.578 |
| EBITDA | | 15.388 | 14.731 |
| EBDA | | 11.640 | 11.153 |
| EBIT | | 7.207 | 7.995 |
| Funds from Operations (FFO) | | 11.642 | 10.822 |
| Ergebnis der Periode | | 3.459 | 4.417 |
| AUS DER BILANZ | | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
| Bilanzsumme | | 1.248.404 | 1.173.503 |
| Langfristige Vermögenswerte | | 1.153.848 | 1.114.033 |
| Eigenkapital | | 552.157 | 548.159 |
| Eigenkapitalquote | in % | 44,2 | 46,7 |
| REIT-Eigenkapitalquote | in % | 57,8 | 59,0 |
| Loan to Value (LTV) | in % | 40,9 | 39,6 |
| ZUR HAMBORNER AKTIE | | 31.03.2018 | 31.03.2017 |
| Anzahl der ausgegebenen Aktien | | 79.717.645 | 79.717.645 |
| Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie | in € | 0,04 | 0,06 |
| Funds from Operations (FFO) je Aktie | in € | 0,15 | 0,14 |
| Börsenkurs je Stückaktie (XETRA) | in € | 9,43 | 9,55 |
| Marktkapitalisierung | | 751.737 | 761.304 |
| ZUM HAMBORNER PORTFOLIO | | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
| Anzahl der Objekte | | 77 | 74 |
| Verkehrswert des Immobilienportfolios | | 1.409.050 | 1.362.600 |
| Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien) | in % | 1,0 | 1,4 |
| Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 6,5 | 6,6 |
| SONSTIGE DATEN | | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
| Net Asset Value (NAV) | | 818.674 | 808.944 |
| Net Asset Value je Aktie | in € | 10,27 | 10,15 |
| Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand | | 35 | 36 |

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 2018 |
| 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 25. April 2018 erschienen.

VORWORT DES VORSTANDS

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

nach dem erfolgreichen Abschluss des Geschäftsjahres 2017 blicken wir mit der heutigen Veröffentlichung unseres Zwischenberichts auf das erste Quartal 2018 zurück.

Der Start in das laufende Geschäftsjahr verlief ausgesprochen positiv und die gute operative Geschäftsentwicklung spiegelt sich in unseren wesentlichen Kennziffern wider. Die Miet- und Pachterlöse beliefen sich in den ersten drei Monaten 2018 auf 20,4 Mio. € und haben sich damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,7 Mio. € bzw. 15,4% erhöht. Der FFO als wesentliche operative Ertragskennziffer stieg um 7,6 % auf 11,6 Mio. €. Unsere bereits sehr niedrige Leerstandsquote konnten wir im ersten Quartal 2018 nochmals reduzieren. Unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien betrug die Quote lediglich 1,0 %.

Bereits zu Jahresbeginn konnten wir den Besitzübergang von weiteren Immobilien vermelden und unseren Portfoliowert auf über 1,4 Mrd. € steigern. Bei den Akquisitionsobjekten handelt es sich um drei moderne und qualitativ hochwertige Einzelhandelsobjekte in Köln, Bonn und Düsseldorf, die unser Portfolio ideal ergänzen. Der Kaufvertrag für die Immobilien wurde erst Ende November unterzeichnet. Die Voraussetzungen für die Besitzübergänge konnten jedoch zügig geschaffen werden, sodass die Immobilien nun für das gesamte Jahr 2018 zu Mieterträgen und FFO beitragen. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 43,7 Mio. €.

Im Laufe des ersten Quartals wurde der Kaufvertrag für eine weitere Immobilie in Darmstadt unterzeichnet. Bei dem Objekt handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsimmobilie mit einem separaten Büroteil auf einem Grundstück, das sich in einem etablierten, verkehrstechnisch gut angebundenen Gewerbegebiet im Bezirk Darmstadt-Nord befindet. Die Einzelhandelsflächen sind langfristig an REWE vermietet. Zu den Mietern der Büroflächen gehören unter anderem Herbalife und Alcan Systems. Der Kaufpreis der Immobilie betrug 42,8 Mio. €. Unter Berücksichtigung noch durchzuführender Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1,6 Mio. € beträgt die Bruttoanfangsrendite 5,6 %. Der Besitzübergang hat am 20. April 2018 stattgefunden.

Am Donnerstag, den 26. April 2018 findet um 10.00 Uhr unsere alljährliche ordentliche Hauptversammlung in der Stadthalle Mülheim an der 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 2018.

Duisburg, im April 2018



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie weiter im Aufschwung. Das weltwirtschaftliche Umfeld ist dabei zwar weiterhin günstig, gleichzeitig nehmen jedoch die Unsicherheiten aufgrund schwelender Handelskonflikte zu. Im ersten Quartal 2018 ist das Bruttoinlandsprodukt voraussichtlich um 0,7 % gestiegen. Für das Gesamtjahr wird in den aktuellen Prognosen anerkannter Institutionen ein Wirtschaftswachstum von 2,3 % bis 2,5 % erwartet und für 2019 von 1,8 % bis 2,3 %.

Die Verbraucherpreise sind ebenfalls angestiegen und lagen im März 2018 um 1,5 % höher als im März des Vorjahres. Für das Gesamtjahr 2018 gehen die Prognosen von einem Anstieg zwischen 1,5 % und 1,9 % aus. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hält weiter an. Ende März lag die Zahl der Beschäftigten bei einer weiterhin hohen Nachfrage nach Arbeitskräften bei 44,3 Millionen und die Arbeitslosenquote bei 5,5 %.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich für die ersten drei Monate des Jahres 2018 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien haben wir bis Ende März Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 20.364 T€ (Vorjahr: 17.648 T€) erzielt. Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 2.716 T€ oder 15,4 %. Der Anstieg entfällt mit 2.892 T€ (16,4 %) auf Immobilienerwerbe des Jahres 2017 sowie der ersten drei Monate des laufenden Geschäftsjahres. Durch Verkäufe von Immobilien haben sich die Erlöse um insgesamt 236 T€ (1,3 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden („like for like“), liegen um 60 T€ (0,4 %) über dem Vorjahresniveau.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Sie liegt in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,0 % (Vorjahr: 1,3 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,5 % (Vorjahr: 1,6 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 3.149 T€ und liegen um 441 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums (2.708 T€). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende März 2018 um 994 T€ auf 5.225 T€ (Vorjahr: 4.231 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands sind im ersten Quartal 2018 gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 459 T€ auf 1.223 T€ (Vorjahr: 764 T€) gestiegen. Die Aufwendungen betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Maßnahmen. Darüber hinaus fielen im ersten Quartal des Berichtsjahres Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen in Höhe von 377 T€ (Vorjahr: 38 T€) an.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 17.065 T€ um 1.704 T€ oder 11,1 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (15.361 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 1.365 T€ und liegen damit um 2,4 % unter dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.398 T€). Während sich der Verwaltungsaufwand mit 357 T€ gegenüber dem Vorjahr um 13 T€ leicht erhöht hat, ist der Personalaufwand um 46 T€ auf 1.008 T€ zurückgegangen. Ursächlich hierfür waren insbesondere Bewertungseffekte der langfristigen Vorstandsvergütung (LTI) aufgrund des gegenüber dem 31. Dezember 2017 gesunkenen Aktienkurses. Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist dementsprechend weiter gesunken und beträgt 6,7 % (Vorjahr: 7,9 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode insbesondere bedingt durch die Immobilienerwerbe um 1.445 T€ auf 8.181 T€ nach 6.736 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 107 T€ (Vorjahr: 783 T€). Die Erträge des Vorjahres enthalten dabei in Höhe von 550 T€ eine Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrags im Objekt Bremen, Linzer Str..

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Quartal 2018 417 T€ (Vorjahr: 346 T€). Der Posten enthält unter anderem mit 123 T€ (Vorjahr: 127 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren sowie mit 101 T€ (Vorjahr: 88 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2018 auf 7.209 T€ und liegt unter anderem aufgrund der höheren Abschreibungen und der aufgrund des oben beschriebenen Sondereffekts im Vorjahr verminderten sonstigen betrieblichen Erträge unter der Vergleichsperiode des Vorjahrs (7.664 T€).

Veräußerungen von Immobilien erfolgten im ersten Quartal 2018 nicht. Der Posten „Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien“ enthält Aufwendungen im Zusammenhang mit potentiellen Veräußerungen in Höhe von 2 T€. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres hat die Gesellschaft aus dem Verkauf von unbebautem Grundbesitz ein Ergebnis in Höhe von 331 T€ erzielt.

Das Finanzergebnis beträgt – 3.748 T€ gegenüber – 3.578 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit – 3.660 T€ (Vorjahr: – 3.516 T€) enthaltenen Zinsaufwendungen aus Darlehensfinanzierungen haben sich gegenüber dem Vorjahresquartal aufgrund des Abrufs weiterer Darlehensmittel im Vorjahr sowie im ersten Quartal des Geschäftsjahres betragsmäßig um 533 T€ erhöht. Dagegen haben planmäßige Tilgungen sowie Refinanzierungen von Darlehen nach Ablauf der Festzinsvereinbarungen zu einem betragsmäßigen Rückgang in Höhe von 409 T€ geführt.

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das erste Quartal 2018 ein Periodenüberschuss in Höhe von 3.459 T€ (Vorjahr: 4.417 T€). Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 7,6 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 11.642 T€ (Vorjahr: 10.822 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 15 Cent (Vorjahr: 14 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Am 2. Januar 2018 sind drei Einzelhandelsimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln in den Besitz der Gesellschaft übergegangen. Die Kaufpreise der Immobilien belaufen sich bei jährlichen Mieteinnahmen von 2,3 Mio. € auf insgesamt 43,7 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug zum Quartalsstichtag 1.409,1 Mio. € (31. Dezember 2017: 1.362,6 Mio. €).

Am 20. März 2018 haben wir zudem einen Kaufvertrag für eine Einzelhandels- und Büroimmobilie in Darmstadt mit REWE als Hauptmieter zu einem Kaufpreis von 42,8 Mio. € abgeschlossen. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 2,5 Mio. €. Der Besitzübergang erfolgte am 20. April 2018.

Am 31. März 2018 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 91,5 Mio. € (31. Dezember 2017: 58,1 Mio. €). Die Veränderung beruht insbesondere aus Mittelzuflüssen aus der Begebung eines Schuldscheindarlehens (75,0 Mio. €) sowie aus der operativen Geschäftstätigkeit (14,9 Mio. €; Vorjahr: 14,1 Mio. €). Diesen stehen im Wesentlichen Mittelabflüsse aus den Investitionen in das Immobilienportfolio (47,6 Mio. €) sowie für Zins- und Tilgungszahlungen (8,8 Mio. €) gegenüber. Zum Stichtag verfügte die Gesellschaft darüber hinaus über Finanzierungszusagen in Höhe von 51,0 Mio. €.

Das Eigenkapital belief sich zum 31. März 2018 auf 552,2 Mio. € nach 548,2 Mio. € zum 31. Dezember 2017. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 44,2 % nach 46,7 % zum 31. Dezember 2017. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 57,8 % nach 59,0 % zum 31. Dezember 2017.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2017 insbesondere durch die Aufnahme des Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 75,0 Mio. € im ersten Quartal 2018 im Saldo um 69,9 Mio. € erhöht und betragen zum Quartalsende 665,6 Mio. € nach 595,7 Mio. € zum 31. Dezember 2017. Das Schuldscheindarlehen ist sowohl zu festen als auch zu variablen Zinssätzen mit Laufzeiten von fünf und sieben Jahren abgeschlossen worden. Die aktuelle durchschnittliche Verzinsung liegt bei einer gewichteten Laufzeit von 5,3 Jahren bei 1,5 %. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 2,3 %.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente lag zum 31. März 2018 bei –2,1 Mio. € und hat sich somit gegenüber dem 31. Dezember 2017 (–2,5 Mio. €) weiter verbessert.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 818,7 Mio. € (31. Dezember 2017: 808,9 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 10,27 € nach 10,15 € zum 31. Dezember 2017.

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 2017 ergeben. Die im Lagebericht 2017 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 2018 über ein Portfolio von 77 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 2017 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2018 gehen wir nach Ablauf des ersten Quartals nunmehr von einer Steigerung der Miet- und Pächterlöse am oberen Ende der bislang prognostizierten Spannbreite von 8 % bis 10 % aus. Wir erwarten eine Steigerung des operativen Ergebnisses (FFO) prozentual in vergleichbarer Größenordnung..

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| in T€ | 01.01. – 31.03.2018 | 01.01. – 31.03.2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| Erlöse aus Mieten und Pachten | 20.364 | 17.648 |
| Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter | 3.149 | 2.708 |
| Laufende Betriebsaufwendungen | -5.225 | -4.231 |
| Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung | -1.223 | -764 |
| Nettomieteinnahmen | 17.065 | 15.361 |
| Verwaltungsaufwand | -357 | -344 |
| Personalaufwand | -1.008 | -1.054 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -8.181 | -6.736 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 107 | 783 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -417 | -346 |
| | -9.856 | -7.697 |
| Betriebsergebnis | 7.209 | 7.664 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | -2 | 331 |
| Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) | 7.207 | 7.995 |
| Zinserträge | 0 | 20 |
| Zinsaufwendungen | -3.748 | -3.598 |
| Finanzergebnis | -3.748 | -3.578 |
| Ergebnis der Periode | 3.459 | 4.417 |
| Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €) | 0,04 | 0,06 |

VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

| in t€ | 01.01. – 31.03.2018 | 01.01. – 31.03.2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung | 3.459 | 4.417 |
| Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: | | |
| Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente | 409 | 865 |
| Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: | | |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen | 130 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis | 539 | 865 |
| Gesamtergebnis | 3.998 | 5.282 |

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

VERKÜRZTE BILANZ AKTIVA

| in T€ | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|
| LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 510 | 507 |
| Sachanlagen | 3.128 | 3.156 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 1.148.902 | 1.109.235 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 1.104 | 926 |
| Sonstige Vermögenswerte | 204 | 209 |
| | 1.153.848 | 1.114.033 |
| KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte | 3.029 | 1.365 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 91.527 | 58.105 |
| | 94.556 | 59.470 |
| Summe Vermögenswerte | 1.248.404 | 1.173.503 |

VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

| in T€ | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|
| EIGENKAPITAL | | |
| Gezeichnetes Kapital | 79.718 | 79.718 |
| Kapitalrücklage | 391.194 | 391.194 |
| Gewinnrücklage | 81.245 | 77.247 |
| | 552.157 | 548.159 |
| LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 623.340 | 552.979 |
| Derivative Finanzinstrumente | 1.978 | 2.109 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 1.790 | 1.716 |
| Rückstellungen für Pensionen | 6.358 | 6.578 |
| Sonstige Rückstellungen | 2.131 | 2.338 |
| | 635.597 | 565.720 |
| KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 42.214 | 42.682 |
| Derivative Finanzinstrumente | 129 | 406 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 15.814 | 14.230 |
| Sonstige Rückstellungen | 2.493 | 2.306 |
| | 60.650 | 59.624 |
| Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 1.248.404 | 1.173.503 |

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

| in T€ | 01.01. – 31.03.2018 | 01.01. – 31.03.2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | |
| Ergebnis der Periode | 3.459 | 4.417 |
| Finanzergebnis | 3.748 | 3.578 |
| Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) | 8.181 | 6.736 |
| Veränderung der Rückstellungen | -146 | -106 |
| Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -1 | -331 |
| Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -1.660 | -1.434 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 1.205 | 1.220 |
| | 14.786 | 14.080 |
| CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT | | |
| Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -47.555 | -109.051 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 1 | 9.797 |
| Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten | 1 | 9 |
| Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition | 0 | 50.000 |
| Zinseinzahlungen | 0 | 10 |
| | -47.553 | -49.235 |
| CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT | | |
| Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten | 75.000 | 32.500 |
| Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten | -4.842 | -4.095 |
| Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten | 0 | -4.191 |
| Zinsauszahlungen | -3.969 | -3.947 |
| | 66.189 | 20.267 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 33.422 | -14.888 |
| Finanzmittelfonds am 1. Januar | 53.914 | 25.335 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten) | 53.914 | 25.335 |
| Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten) | 0 | 50.000 |
| Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 4.191 | 0 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar | 58.105 | 75.335 |
| Finanzmittelfonds am 31. März | 87.336 | 10.447 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten) | 87.336 | 10.447 |
| Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 4.191 | 4.191 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. März | 91.527 | 14.638 |

VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

| in T€ | gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklagen | | Eigenkapital gesamt |
|--|-------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| | | | Neubewertungs- rücklage | andere Gewinn- rücklagen | |
| Stand 1. Januar 2017 | 79.718 | 391.194 | -9.850 | 100.249 | 561.311 |
| Jahresüberschuss 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 |
| Gewinnausschüttung für 2016 (0,43 € je Aktie) | | | | -34.279 | - 34.279 |
| Jahresüberschuss 01.04. – 31.12.2017 | | | | 13.266 | 13.266 |
| Sonstiges Ergebnis 01.04. – 31.12.2017 | | | 2.579 | | 2.579 |
| Gesamtergebnis 01.04. – 31.12.2017 | | | 2.579 | -21.013 | -18.434 |
| Stand 31. Dezember 2017 | 79.718 | 391.194 | - 6.406 | 83.653 | 548.159 |
| Jahresüberschuss 01.01. – 31.03.2018 | | | | 3.459 | 3.459 |
| Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2018 | | | 539 | | 539 |
| Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2018 | | | 539 | 3.459 | 3.998 |
| Stand 31. März 2018 | 79.718 | 391.194 | - 5.867 | 87.112 | 552.157 |

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 2018 wird am 25. April 2018 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 2018 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 2017 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 31. März 2018 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2017. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2018 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 Geschäftsvorfälle in den ersten drei Monaten 2018

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres erfolgten am 2. Januar 2018 die Besitzübergänge der Immobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln. Das Investitionsvolumen ohne Erwerbsnebenkosten betrug insgesamt 43,7 Mio. €.

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums hat die Gesellschaft im März Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von 75,0 Mio. € begeben. Die Laufzeiten der Darlehen betragen fünf bzw. sieben Jahre.

Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2017 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Für die Immobilie in Hallstadt haben wir einen zum 31. Dezember 2017 vom Gutachter berücksichtigten Abschlag für einen Mieterumbau in Höhe von 0,8 Mio. € aufgeholt, da die entsprechenden Arbeiten bis zum Stichtag durchgeführt wurden. Weitere wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Für diese Immobilien erscheint uns daher aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2017 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Die Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2017 in Bonn, Düsseldorf und Köln wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Aus dem beurkundeten Grundstückskaufvertrag für eine Immobilie in Darmstadt resultierte am 31. März 2018 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von 42,8 Mio. €. Der Kaufpreis wird nach Erfüllung der Voraussetzungen fällig.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen zum 31. März 2018 auf 1,82 % (31. Dezember 2017: 1,64 %) erhöht. Aus dieser Zinsanpassung resultiert ein Rückgang der Pensionsrückstellungen von 130 T€, der erfolgsneutral über die Neubewertungsrücklage erfasst wurde.

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 687.707 T€ (31. Dezember 2017: 595.661 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).

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Quartal 2018 nicht gegeben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag


Am 20. April 2018 erfolgte der Besitzübergang der Einzelhandels- und Büroimmobilie in Darmstadt. Der Kaufpreis beläuft sich auf 42,8 Mio. €.

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, 25. April 2018

Der Vorstand


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

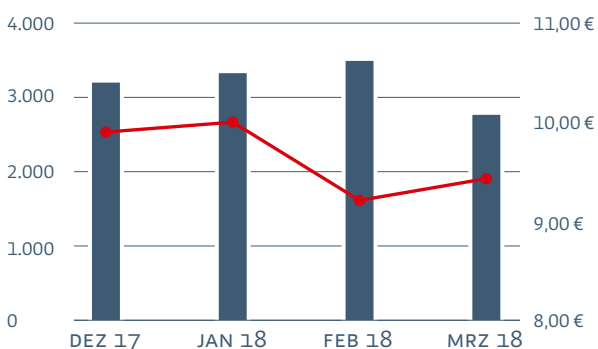
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Trotz eines vielversprechenden Starts in das Börsenjahr 2018 haben die nationalen und internationalen Aktienmärkte im Verlauf des ersten Quartals Verluste verzeichnet. Nachdem der DAX das Jahr 2017 mit 12.917 Punkten abgeschlossen hat, konnte der Index seine positive Entwicklung zunächst fortsetzen und stieg bis Ende Januar auf ein neues Allzeithoch bei 13.597 Punkten. Rückenwind erhielt der DAX dabei insbesondere durch die positiven Konjunktur- und Unternehmensdaten. In der zweiten Quartalshälfte sorgten politische und geldpolitische Themen für Nervosität an den Aktienmärkten. Die wachsende Unsicherheit in Bezug auf die künftige Zinsentwicklung sowie die globalen Handelsstreitigkeiten führten zu Kursverlusten und der DAX fiel bis zum Quartalsende auf 12.097 Punkte.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



■ UMSATZ IN TSD. STÜCK ● KURS

Analog zur Entwicklung des Gesamtmarktes war der Kurs der HAMBORNER Aktie im ersten Quartal 2018 ebenfalls leicht rückläufig. Zum 31. März 2018 lag der Aktienkurs mit 9,43 € rund 4,7 % unter dem Niveau des Jahresschlusskurses 2017. Die Marktkapitalisierung betrug damit zum Quartalsende rd. 752 Mio. €.

Aufgrund der Zurückhaltung der Anleger lagen die Aktienumsätze in den ersten drei Monaten mit durchschnittlich rd. 155.000 gehandelten Aktien pro Handelstag unter dem Niveau des Jahres 2017 (rd. 176.000 Aktien pro Handelstag).

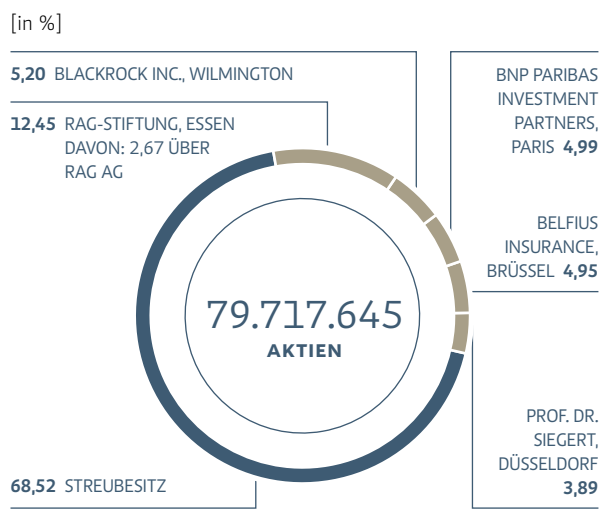
| | |
|----------------------|-------------------------|
| Name / Kürzel | HAMBORNER REIT AG / HAB |
| WKN/ISIN | 601300 / DE0006013006 |
| Anzahl Aktien | 79.717.645 Stück |
| Grundkapital | 79.717.645 € |
| Notierung | SDAX / EPRA-Index |
| Designated Sponsor | HSBC |
| Free Float | 68,52 % |
| Marktkapitalisierung | 751,7 Mio. € |

Im Sinne einer offenen und transparenten Unternehmenskommunikation haben wir in den letzten Wochen bereits mehrere Kapitalmarktkonferenzen besucht und Roadshows in Europa und den USA durchgeführt. Auch im weiteren Jahresverlauf werden wir weiter aktive Öffentlichkeitsarbeit betreiben und uns gerne dem Dialog mit unseren Investoren stellen.

Hauptversammlung 2018

Am 26. April 2018 findet um 10.00 Uhr unsere ordentliche Hauptversammlung in der Stadthalle Mülheim an der Ruhr statt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Erhöhung der Dividende auf 45Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 vor. Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2017 entspricht dies einer Dividendenrendite von 4,5 %.

Aktionärsstruktur zum 31. März 2018



FINANZKALENDER 2018/2019

| | |
|------------------|--|
| 25. April 2018 | Quartalsfinanzbericht 31. März 2018 |
| 26. April 2018 | Ordentliche Hauptversammlung 2018 |
| 9. August 2018 | Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2018 |
| 8. November 2018 | Quartalsfinanzbericht 30. September 2018 |
| 27. März 2019 | Geschäftsbericht 2018 |
| 2. Mai 2019 | Quartalsfinanzbericht 31. März 2019 |
| 7. Mai 2019 | Ordentliche Hauptversammlung 2019 |

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 2018

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

info@hamborner.de

www.hamborner.de