

Q1



2019

ZWISCHENBERICHT
FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2019

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€			
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		31.03.2019	31.03.2018
Erlöse aus Mieten und Pachten		21.091	20.364
Nettomieteinnahmen		17.646	17.065
Betriebsergebnis		7.410	7.209
Finanzergebnis		-3.840	-3.748
EBITDA		16.080	15.388
EBDA		12.240	11.640
EBIT		7.410	7.207
Funds from Operations (FFO)		12.240	11.642
Ergebnis der Periode		3.570	3.459
AUS DER BILANZ		31.03.2019	31.12.2018
Bilanzsumme		1.218.309	1.209.806
Langfristige Vermögenswerte		1.203.224	1.200.651
Eigenkapital		535.739	532.426
Eigenkapitalquote	in %	44,0	44,0
REIT-Eigenkapitalquote	in %	56,7	56,4
Loan to Value (LTV)	in %	42,0	42,5
ZUR HAMBORNER AKTIE		31.03.2019	31.03.2018
Anzahl der ausgegebenen Aktien		79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,04	0,04
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,15	0,15
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	9,33	9,43
Marktkapitalisierung		743.766	751.737
ZUM HAMBORNER PORTFOLIO		31.03.2019	31.12.2018
Anzahl der Objekte		78	78
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.517.260	1.517.260
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	2,0	1,3
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,6	6,2
SONSTIGE DATEN		31.03.2019	31.12.2018
Net Asset Value (NAV)		870.412	860.226
Net Asset Value je Aktie	in €	10,92	10,79
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		39	40

INHALT

04 VORWORT DES VORSTANDS

05 ZWISCHENLAGEBERICHT

- 05 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 05 Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 07 Risiko- und Chancenbericht
- 08 Prognosebericht

09 VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 31. MÄRZ 2019

- 09 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 2. Mai 2019 erschienen.

VORWORT DES VORSTANDS

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

heute blicken wir mit der Veröffentlichung unseres Zwischenberichts auf das erste Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2019 zurück.

HAMBORNER konnte an die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr anknüpfen und das erste Quartal erneut mit einem Umsatz- und Ergebniszuwachs abschließen. Die Miet- und Pächterlöse beliefen sich in den ersten drei Monaten 2019 auf 21,1 Mio. € und haben sich damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,7 Mio. € bzw. 3,6 % erhöht. Der FFO als wesentliche operative Ertragskennziffer stieg um 5,1 % auf 12,2 Mio. €.

In einem nach wie vor hart umkämpften Akquisitionsmarkt haben wir im Laufe des ersten Quartals erneut unser gutes Netzwerk genutzt und kurz nach dem Abschlussstichtag den Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Neu-Isenburg unterzeichnet. Das Objekt wird derzeit an einem etablierten Bürostandort im Neu-Isenburger Gewerbegebiet Süd errichtet und liegt ca. zehn km von der Frankfurter Innenstadt bzw. vom Frankfurter Flughafen entfernt. Das Gebäude zeichnet sich durch seine technisch gehobene Bauweise aus und wird modernste Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Hauptmieter des rd. 4.500 m² großen Objekts ist der bonitätsstarke IT-Dienstleister UBL, der sich für einen Zeitraum von zwölf Jahren an den Standort gebunden hat. Der Kaufpreis der Immobilie wird sich auf rd. 16,1 Mio. € belaufen. Bei jährlichen Mieterträgen von rd. 0,9 Mio. € beträgt die Bruttoanfangsrendite 5,4 %. Die Kaufpreiszahlung und der Besitzübergang werden Anfang 2020 stattfinden.

Dem weiteren Jahresverlauf blicken wir positiv entgegen. Wir beabsichtigen, den uns noch verbleibenden Akquisitionsspielraum von ca. 60 Mio. € bis 80 Mio. € gezielt in weitere Immobilien zu investieren. Dabei werden wir weiterhin unsere hohen Qualitätsanforderungen zugrunde legen und uns verstärkt auf moderne Büroobjekte sowie großflächige Nahversorgungsimmobilien und Fachmarktzentren fokussieren.

Am Dienstag, den 7. Mai 2019 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. Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung wird die Dividende in Höhe von 0,46 € je Aktie am 10. Mai 2019 an unsere Aktionäre ausgeschüttet.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen und uns ein weiterhin erfolgreiches Jahr 2019.

Duisburg, im Mai 2019



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sehen für die deutsche Wirtschaft angesichts einer abflauenden Weltkonjunktur eine wirtschaftliche Eintrübung. Dementsprechend haben die Wirtschaftsforscher die Wachstumsprognose von zuletzt 1,9 % auf nunmehr 0,8 % gesenkt. Für 2020 wird jedoch wieder mit einem Anstieg von 1,8 % gerechnet.

Die Verbraucherpreise liegen im März 2019 um 1,3 % höher als im März des Vorjahres. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hält weiter an. Ende März lag die Zahl der Beschäftigten bei einer weiterhin hohen Nachfrage nach Arbeitskräften bei 44,8 Millionen und die Arbeitslosenquote bei 5,1 %. Für das Gesamtjahr 2019 wird eine Arbeitslosenquote von 4,8 % und für 2020 von 4,6 % prognostiziert.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG entspricht für das erste Quartal 2019 den Erwartungen.

Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien haben wir bis Ende März Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 21.091 T€ (Vorjahr: 20.364 T€) erzielt. Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 727 T€ oder 3,6 %. Der Anstieg entfällt mit 1.008 T€ (4,9 %) auf Immobilienerwerbe des Vorjahres. Durch den Verkauf einer Immobilie im Vorjahr haben sich die Erlöse um insgesamt 254 T€ (1,2 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden („like for like“), liegen mit – 0,1 % (– 26 T€) auf Vorjahresniveau.

Die Leerstandsquote ist in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres leicht gestiegen, befindet sich aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,0 % (Vorjahr: 1,0 %). Ohne Berücksichtigung von Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,2 % (Vorjahr: 1,5 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 3.296 T€ und liegen um 147 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums (3.149 T€). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende März 2019 um 132 T€ auf 5.357 T€ (Vorjahr: 5.225 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands sind im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 161 T€ auf 1.384 T€ (Vorjahr: 1.223 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 562 T€ (Vorjahr: 377 T€) an.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 17.646 T€ um 581 T€ oder 3,4 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (17.065 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 1.536 T€ und liegen damit um 12,5 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.365 T€). Während sich der Verwaltungsaufwand in Höhe von 339 T€ um 18 T€ gegenüber dem Vorjahr leicht vermindert hat, ist der Personalaufwand um 189 T€ auf 1.197 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür waren insbesondere Bewertungseffekte der langfristigen Vorstandsvergütung (LTI) aufgrund des gegenüber dem 31. Dezember 2018 gestiegenen Aktienkurses. Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich dementsprechend leicht erhöht und beträgt 7,3 % (Vorjahr: 6,7%).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode insbesondere bedingt durch die Immobilienerwerbe um 489 T€ auf 8.670 T€ nach 8.181 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 316 T€ (Vorjahr: 107 T€). Die Erträge betreffen unter anderem eine Entschädigungszahlung im Zuge einer abgebrochenen Ankaufsprüfung sowie Entschädigungen und Erstattungen im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Quartal 2019 346 T€ (Vorjahr: 417 T€). Der Posten enthält unter anderem Aufwendungen für Investor Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 168 T€ (Vorjahr: 155 T€) sowie mit 70 T€ (Vorjahr: 70 T€) Mitgliedsbeiträge.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2019 auf 7.410 T€ und liegt um 201 T€ über der Vergleichsperiode des Vorjahrs (7.209 T€).

Veräußerungen von Immobilien erfolgten im ersten Quartal 2019 wie auch im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres nicht.

Das Finanzergebnis beträgt im ersten Quartal 2019 – 3.840 T€ gegenüber – 3.748 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit – 3.629 T€ (Vorjahr: – 3.660 T€) enthaltenen Zinsaufwendungen sind gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres leicht zurückgegangen. Während die Zinsaufwendungen aufgrund des Abrufs weiterer Darlehensmittel im Vorjahr betragsmäßig um 353 T€ gestiegen sind, haben planmäßige Tilgungen sowie Refinanzierungen von Darlehen nach Ablauf der Festzinsvereinbarungen zu günstigeren Zinssätzen zu einem betragsmäßigen Rückgang in Höhe von 384 T€ geführt. Dies zeigt den positiven Effekt des derzeit niedrigen Zinsniveaus auf die Zinsaufwendungen und somit auf den FFO (Funds from Operations). Die Gesellschaft wird hiervon auch in Zukunft bei ihren Refinanzierungen profitieren.

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das erste Quartal 2019 ein Periodenüberschuss in Höhe von 3.570 T€ (Vorjahr: 3.459 T€). Der FFO, d.h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 5,1 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 12.240 T€ (Vorjahr: 11.642 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 15 Cent (Vorjahr: 15 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Zugänge oder Abgänge von Immobilien haben sich im ersten Quartal 2019 nicht ergeben. Insofern lag der Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios zum Quartalsstichtag gegenüber dem 31. Dezember 2018 unverändert bei 1.517,3 Mio. €.

Am 31. März 2019 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 12,0 Mio. € (31. Dezember 2018: 7,8 Mio. €). Den vor allem aus der operativen Geschäftstätigkeit resultierenden Mittelzuflüssen (16,8 Mio. €; Vorjahr: 14,9 Mio. €) stehen im Wesentlichen Mittelabflüsse für Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von 7,6 Mio. € gegenüber. Zum Stichtag verfügte die Gesellschaft darüber hinaus über Finanzierungszusagen in Höhe von 69,0 Mio. €.

Das Eigenkapital belief sich zum 31. März 2019 auf 535,7 Mio. € nach 532,4 Mio. € zum 31. Dezember 2018. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 44,0 % nach ebenfalls 44,0 % zum 31. Dezember 2018. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 56,7 % nach 56,4 % zum 31. Dezember 2018.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 insbesondere aufgrund der planmäßigen Tilgungsleistungen im ersten Quartal 2019 im Saldo um 2,1 Mio. € vermindert und betragen zum Quartalsende 647,9 Mio. € nach 649,8 Mio. € zum 31. Dezember 2018. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 2,1 %.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente lag zum 31. März 2019 bei –1,5 Mio. € nach –1,6 Mio. € zum 31. Dezember 2018.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 870,4 Mio. € (31. Dezember 2018: 860,2 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 10,92 € nach 10,79 € zum 31. Dezember 2018.

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 2018 ergeben. Die im Lagebericht 2018 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 2019 über ein Portfolio von 78 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Büro und Geschäftshäuser ausgerichtet.

Wir halten an unseren zuletzt im Geschäftsbericht 2018 veröffentlichten Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Dementsprechend gehen wir weiterhin von einer guten Geschäftsentwicklung mit einem operativen Ergebnis (FFO) in einer Größenordnung des hohen Vorjahresergebnisses aus. Die Mieterlöse als zentrale Größe werden schätzungsweise um 1 % bis 2 % steigen.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Erlöse aus Mieten und Pachten	21.091	20.364
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.296	3.149
Laufende Betriebsaufwendungen	-5.357	-5.225
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.384	-1.223
Nettomieteinnahmen	17.646	17.065
Verwaltungsaufwand	-339	-357
Personalaufwand	-1.197	-1.008
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-8.670	-8.181
Sonstige betriebliche Erträge	316	107
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-346	-417
	-10.236	-9.856
Betriebsergebnis	7.410	7.209
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-2
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	7.410	7.207
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	-3.840	-3.748
Finanzergebnis	-3.840	-3.748
Ergebnis der Periode	3.570	3.459
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,04	0,04

VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	3.570	3.459
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	112	409
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	-369	130
Sonstiges Ergebnis	-257	539
Gesamtergebnis	3.313	3.998

Das sonstige Ergebnis der Periode betrifft versicherungsmathematische Ergebnisse 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€	31.03.2019	31.12.2018
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	647	600
Sachanlagen	3.138	3.103
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.197.993	1.195.572
Finanzielle Vermögenswerte	1.164	1.177
Sonstige Vermögenswerte	282	199
	1.203.224	1.200.651
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.135	1.372
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.950	7.783
	15.085	9.155
Summe Vermögenswerte	1.218.309	1.209.806

VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	31.03.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	391.194	391.194
Gewinnrücklage	64.827	61.514
	535.739	532.426
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	617.060	627.260
Derivative Finanzinstrumente	1.530	1.642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.965	1.595
Rückstellungen für Pensionen	6.633	6.352
Sonstige Rückstellungen	2.966	3.075
	638.154	639.924
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	30.608	22.560
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	12.146	13.421
Sonstige Rückstellungen	1.662	1.475
	44.416	37.456
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.218.309	1.209.806

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	3.570	3.459
Finanzergebnis	3.840	3.748
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	8.670	8.181
Veränderung der Rückstellungen	689	-146
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-1
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.846	-1.660
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.833	1.205
	16.756	14.786
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-6.573	-47.555
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	1
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	1	1
	-6.572	-47.553
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	1.611	75.000
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-3.759	-4.842
Tilgungsanteil aus Leasingverbindlichkeiten	-66	0
Zinsauszahlungen	-3.803	-3.969
	-6.017	66.189
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.167	33.422
Finanzmittelfonds am 1. Januar	3.592	53.914
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	3.592	53.914
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar	7.783	58.105
Finanzmittelfonds am 31. März	7.759	87.336
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	7.759	87.336
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. März	11.950	91.527

VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Eigenkapital gesamt
			Rücklage für die Absicherung von Zahlungs- strömen	Rücklage IAS 19 Pensions- rückstellungen	andere Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2018	79.718	391.194	-2.515	-3.891	83.653	548.159
Jahresüberschuss 01.01. – 31.03.2018					3.459	3.459
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2018			409	130		539
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2018			409	130	3.459	3.998
Stand 31. März 2018	79.718	391.194	-2.106	-3.761	87.112	552.157
Gewinnausschüttung für 2017 (0,45 € je Aktie)				0	-35.873	-35.873
Jahresüberschuss 01.04. – 31.12.2018					15.941	15.941
Sonstiges Ergebnis 01.04. – 31.12.2018			464	-263		201
Gesamtergebnis 01.04. – 31.12.2018			464	-263	15.941	-19.731
Stand 31. Dezember 2018	79.718	391.194	-1.642	-4.024	67.180	532.426
Jahresüberschuss 01.01. – 31.03.2019					3.570	3.570
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2019			112	-369	0	-257
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2019			112	-369	3.570	3.313
Stand 31. März 2019	79.718	391.194	-1.530	-4.393	70.750	535.739

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 2019 wird am 2. Mai 2019 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 2019 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 2018 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 31. März 2019 basiert mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Änderungen aufgrund des erstmalig anzuwendenden IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2018. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Die sich hieraus ergebenden Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 31. März 2019 stellen sich wie folgt dar:

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Der IFRS 16 war zum 1. Januar 2019 erstmalig anzuwenden. Der Standard ersetzt den zuvor gültigen IAS 17 und regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen.

Für HAMBORNER ergeben sich aus der Einführung des IFRS 16 in Bezug auf die vermieteten Immobilien als **Leasinggeber** bilanziell keine Auswirkungen.

Für drei Erbbaurechte sowie in geringem Umfang für Gegenstände aus dem Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist HAMBORNER **Leasingnehmer** im Sinne des IFRS 16. Nach den bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Vorschriften des IAS 17 waren operative Leasingvereinbarungen beim Leasingnehmer außerbilanziell durch Erfassung der zu leistenden Leasingraten in der Gewinn- und Verlustrechnung abzubilden. Nunmehr ist für die abgezinsten zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus den Leasingverhältnissen eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Diese vermindert sich im Zeitablauf unter Berücksichtigung der gezahlten Leasingraten. Gleichzeitig ist mit Passivierung der Verbindlichkeit für den jeweiligen Leasinggegenstand ein Nutzungsrecht zu aktivieren. Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt jeweils innerhalb des Bilanzpostens, in dem der zugrundeliegende Vermögenswert auszuweisen wäre. Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Dauer des Leasingvertrags abgeschrieben.

Zum 1. Januar 2019 erhöhten sich aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 9,1 Mio. € und die Sachanlagen um 0,1 Mio. €. Gleichzeitig erhöhte sich der Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ um 9,2 Mio. €.

Infolge der Aktivierung der Nutzungsrechte und Passivierung der Leasingverbindlichkeit werden in der Gewinn- und Verlustrechnung die laufenden Erbbauzinsen nicht mehr erfolgswirksam als Betriebsaufwendungen ausgewiesen. Hingegen erhöhen sich die Abschreibungen durch die Abbildung des Werteverzehrs der Nutzungsrechte sowie die Zinsaufwendungen aufgrund des Zinseffekts aus der Leasingverbindlichkeit.

Darüber hinaus hatten neu anzuwendende Rechnungslegungsnormen 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 2019

Geschäftsvorfälle mit wesentlicher Bedeutung für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben sich im ersten Quartal 2019 nicht ergeben.

Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2018 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. Für diese Immobilien erscheint uns daher aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2018 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt.

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für Immobilien in Bamberg, Aachen und Bonn resultierte am 31. März 2019 die Verpflichtung zu Kaufpreiszahlungen von insgesamt 66,1 Mio. €. Die Kaufpreise werden nach Erfüllung der Voraussetzungen fällig.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gesunkener Kapitalmarktzinsen zum 31. März 2019 auf 1,33 % (31. Dezember 2018: 1,83 %) gesenkt. Aus dieser Zinsanpassung resultiert ein Anstieg der Pensionsrückstellungen von 368 T€, der erfolgsneutral über die Gewinnrücklage 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 finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellen bis auf die Finanzverbindlichkeiten die Buchwerte der 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 675.789 T€ (31. Dezember 2018: 672.516 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 nahestehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Quartal 2019 nicht gegeben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 9. April 2019 haben wir den Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Neu-Isenburg zu einem Kaufpreis von 16,1 Mio. € abgeschlossen. Die jährlichen Mieteinnahmen der noch im Bau befindlichen Immobilie werden sich voraussichtlich auf rd. 0,9 Mio. € belaufen. Der Besitzübergang wird voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2020 erfolgen.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze 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, 2. Mai 2019

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

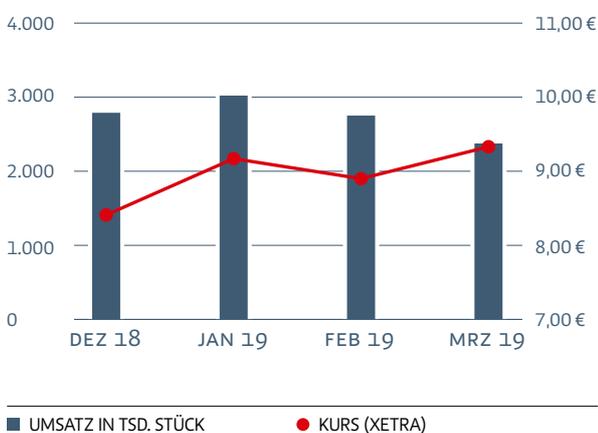
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Die nationalen und internationalen Aktienmärkte verzeichneten im vergangenen Jahr deutliche Kursverluste und der deutsche Leitindex DAX beendete das Börsenjahr 2018 mit einem Minus von 18,3% bei 10.559 Punkten. Obwohl sich die zum Ende des Jahres einsetzende globale Konjunkturabschwächung auch in den ersten Handelsmonaten fortsetzte, erreichte der DAX infolge zahlreicher positiver Unternehmensdaten am 19. März 2019 sein vorläufigs Jahreshoch bei 11.823 Punkten. Dennoch sorgten insbesondere politische Themen, allen voran die ungelösten Handelskonflikte und die langwierigen Brexit-Verhandlungen, weiterhin für Unsicherheit und Nervosität an den Aktienmärkten. Der DAX schloss das erste Quartal 2019 mit einem Kursgewinn von 9,2% bei 11.526 Punkten ab.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



Analog zur Entwicklung des Gesamtmarktes war der Kursverlauf der HAMBORNER Aktie im ersten Quartal 2019 volatil. Nachdem die Aktie das Jahr 2018 bei 8,41€ beendete, durchbrach der Kurs im Januar die Marke von 9,00€ und markierte Anfang Februar sein vorläufiges Jahreshoch bei 9,33€. Im weiteren Verlauf des Monats Februar war der Kurs rückläufig und sank auf 8,80€. Bis zum Ende des Quartals konnten die Verluste jedoch wieder vollständig kompensiert werden und die Aktie notierte zum 31. März 2019 wieder bei 9,33€. Dies entspricht einem Zuwachs von 10,9% im Vergleich zum Ende des Jahres 2018. Die Marktkapitalisierung betrug damit zum Quartalsende rd. 744 Mio. €.

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 / ODDO SEYDLER
Free Float	72,41 %
Marktkapitalisierung	743,8 Mio. €

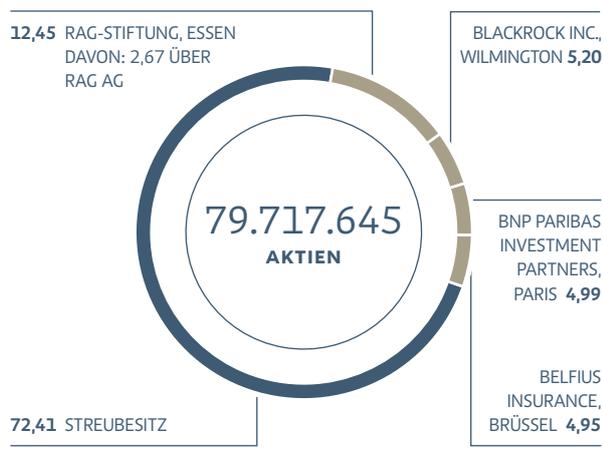
Die Entwicklung der Handelsvolumina war in den ersten drei Monaten ebenfalls positiv. Mit durchschnittlich rd. 131.000 gehandelten Aktien pro Handelstag lagen die Aktienumsätze über dem Durchschnittsniveau des Jahres 2018 (rd. 121.000 Aktien pro Handelstag).

Hauptversammlung 2019

Am 7. Mai 2019 findet um 10.00 Uhr die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Mülheim an der Ruhr statt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung eine um 2,2% erhöhte Dividende von 46 Cent je Aktie vor. Bezogen auf den Jahreschlusskurs 2018 entspricht dies einer Dividendenrendite von 5,5%.

Aktionärsstruktur zum 31. März 2019

[in %]



FINANZKALENDER 2019/2020

2. Mai 2019	Quartalsfinanzbericht 31. März 2019
7. Mai 2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019
10. Mai 2019	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018
1. August 2019	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2019
7. November 2019	Quartalsfinanzbericht 30. September 2019
6. Februar 2020	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2019
26. März 2020	Geschäftsbericht 2019
5. Mai 2020	Quartalsfinanzbericht 31. März 2020
7. Mai 2020	Ordentliche Hauptversammlung 2020

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 Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Stand:

Mai 2019

HAMBORNER REIT AG

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