

Q2
2018

HALBJAHRES-
FINANZBERICHT
ZUM
30. JUNI 2018

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

in T€		
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		
	30.06.2018	30.06.2017
Erlöse aus Mieten und Pachten	41.334	35.827
Nettomieteinnahmen	36.250	31.893
Betriebsergebnis	17.104	15.546
Finanzergebnis	-7.592	-7.268
EBITDA	33.698	32.012
EBDA	26.106	24.744
EBIT	17.104	18.150
Funds from Operations (FFO)	26.106	22.140
Ergebnis der Periode	9.512	10.882
- davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	2.604
AUS DER BILANZ		
	30.06.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	1.203.053	1.173.503
Langfristige Vermögenswerte	1.189.402	1.114.033
Eigenkapital	522.482	548.159
Eigenkapitalquote	in % 43,5	46,7
REIT-Eigenkapitalquote	in % 54,5	59,0
Loan to Value (LTV)	in % 44,5	39,6
ZUR HAMBORNER AKTIE		
	30.06.2018	30.06.2017
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € 0,12	0,14
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,33	0,28
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in € 9,11	8,99
Marktkapitalisierung	726.228	716.662
ZUM HAMBORNER PORTFOLIO		
	30.06.2018	31.12.2017
Anzahl der Objekte	78	74
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.454.350	1.362.600
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in % 1,0	1,4
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,3	6,6
SONSTIGE DATEN		
	30.06.2018	31.12.2017
Net Asset Value (NAV)	797.244	808.944
Net Asset Value je Aktie	in € 10,00	10,15
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	37	36

INHALT

4 VORWORT DES VORSTANDS

5 ZWISCHENLAGEBERICHT

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

9 VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. JUNI 2018

- 9 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
- 10 Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
- 11 Verkürzte Bilanz
- 13 Verkürzte Kapitalflussrechnung
- 14 Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 15 Anhang zum verkürzten 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 9. August 2018 erschienen.

VORWORT DES VORSTANDS

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

nach der positiven Geschäftsentwicklung im Jahr 2017 und dem anschließenden erfolgreichen Start in das neue Geschäftsjahr blicken wir heute mit dem Halbjahresfinanzbericht auf die erste Jahreshälfte 2018 zurück.

Die operative Geschäftsentwicklung war im ersten Halbjahr erneut sehr erfreulich. Die Miet- und Pächterlöse betragen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres 41,3 Mio. € und haben sich damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 15,4 % erhöht. Die Funds from Operations (FFO) als wesentliche operative Erfolgskennziffer sind im selben Zeitraum überproportional um 17,9 % auf 26,1 Mio. € gestiegen. Unter Berücksichtigung von Mietgarantien lag die Leerstandsquote im ersten Halbjahr 2018 mit lediglich 1,0 % auf äußerst niedrigem Niveau.

Bereits zu Jahresbeginn konnten wir den Besitzübergang von weiteren Immobilien vermelden. Bei den Akquisitionsobjekten handelt es sich um drei moderne, qualitativ hochwertige großflächige Einzelhandelsobjekte in Köln, Bonn und Düsseldorf, die unser Portfolio ideal ergänzen. Die Objekte sind langfristig an EDEKA vermietet. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 43,7 Mio. €. Im Laufe des ersten Quartals 2018 wurde der Kaufvertrag für eine weitere Immobilie in Darmstadt unterzeichnet. Dabei handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsimmobilie mit einem separaten Büroteil auf einem Grundstück, das sich in einem etablierten Gewerbegebiet im Bezirk Darmstadt-Nord befindet. Die Einzelhandelsflächen sind langfristig an REWE vermietet. Hauptmieter der Büroflächen sind Herbalife und Alcan Systems. Die Immobilie mit einem Kaufpreis von 42,8 Mio. € ist am 20. April in den Besitz der HAMBORNER übergegangen. Nach den Zugängen im ersten Halbjahr belief sich der Gesamtwert des HAMBORNER-Portfolios zum 30. Juni auf 1,45 Mrd. €.

Dem weiteren Jahresverlauf blicken wir ebenfalls zuversichtlich entgegen. Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs im ersten Halbjahr gehen wir für das Gesamtjahr 2018 statt von 8 % bis 10 % nunmehr von einer Steigerung der Miet- und Pächterlöse in Höhe von 10 % bis 12 % aus. Auch beim operativen Ergebnis (FFO) erwarten wir mit 10 % bis 12 % eine tendenziell höhere Steigerung als anfänglich angenommen.

An dieser Stelle möchten wir all unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen danken und freuen uns auf ein erfolgreiches zweites Halbjahr 2018.

Duisburg, im August 2018


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft verzeichnet weiterhin einen soliden Anstieg. Nach einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts im ersten Quartal 2018 von 0,3 % ist es im zweiten Quartal voraussichtlich um 0,4 % gestiegen. Während die Beurteilung der aktuellen Konjunkturlage weiterhin sehr positiv ausfällt, sind die Erwartungen aufgrund von außenpolitischen Risiken und Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem schwelenden Handelskonflikt mit den USA eingetrübt. Dennoch gehen führende Wirtschaftsforschungsinstitute für das Gesamtjahr 2018 in aktuellen Prognosen von einem Wachstum zwischen 1,8 % und 2,0 % aus.

Wichtigste Stütze der deutschen Wirtschaft bleibt laut dem Bundesministerium für Wirtschaft der private Konsum, der von steigenden Einkommen und einer anhaltend guten Lage am Arbeitsmarkt profitiert. Laut der Bundesagentur für Arbeit waren im Juni 2018 rd. 2,3 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,0 %. Die Zahl der Erwerbstätigen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Millionen auf 44,8 Millionen weiter gestiegen.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich im ersten Halbjahr des Jahres 2018 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2018 sind die Erlöse aus Mieten und Pachten gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 5.507 T€ oder 15,4 % auf 41.334 T€ (Vorjahr: 35.827 T€) gestiegen. Zu dieser Erhöhung haben mit 5.542 T€ (15,5 %) insbesondere Mieterlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2017 sowie des ersten Halbjahres 2018 beigetragen. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2017 als auch im Berichtshalbjahr in unserem Bestand befanden (like for like), sind gegenüber dem Vorjahr um 269 T€ bzw. 0,8 % gestiegen. Durch Immobilienverkäufe im Vorjahr haben sich die Erlöse um insgesamt 304 T€ (-0,8 %) vermindert.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Sie liegt im Berichtshalbjahr unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,0 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 1,5 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,5 % (Vorjahr: 1,7 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 6.415 T€ und liegen damit um 844 T€ (15,1 %) über dem entsprechenden Wert des Vorjahreszeitraums (5.571 T€). Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende Juni 2018 um 1.495 T€ (19,4 %) auf 9.210 T€ (Vergleichszeitraum: 7.715 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands betragen im ersten Halbjahr 2.289 T€ und liegen damit um 499 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (1.790 T€). Die Ausgaben betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen. Von Bedeutung sind darüber hinaus Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen, die im ersten Halbjahr 555 T€ (Vorjahr: 246 T€) betragen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 36.250 T€ um 4.357 T€ oder 13,7 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (31.893 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 2.816 T€ und liegen um lediglich 47 T€ bzw. 1,7 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (2.769 T€). Dabei haben sich der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr um 16 T€ (2,3 %) und der Personalaufwand um 31 T€ (1,5 %) erhöht. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist aufgrund des gegenüber den Mieterlösen unterproportionalen Anstiegs der Verwaltungs- und Personalaufwendungen weiter gesunken und beträgt 6,8 % (Vorjahr: 7,7 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 2.732 T€ auf 16.594 T€ nach 13.862 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Halbjahr 2018 auf 846 T€ (Vorjahr: 862 T€). Die Erträge beinhalten mit 416 T€ (Vorjahr: 550 T€) Entschädigungszahlungen von Mietern für die vorzeitige Auflösung von Mietverträgen. Darüber hinaus enthält der Posten Entschädigungen, Erstattungen und Weiterbelastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von 272 T€ (Vorjahr: 274 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2018 582 T€ (Vorjahr: 578 T€). Der Posten enthält mit 132 T€ (Vorjahr: 130 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren sowie mit 122 T€ (Vorjahr: 107 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus entfallen 146 T€ (Vorjahr: 146 T€) auf Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietverträgen (§ 15a UStG), die an Mieter weiterbelastet bzw. durch entsprechende Mietanpassungen kompensiert werden.

Das Betriebsergebnis betrug im ersten Halbjahr 2018 17.104 T€ nach 15.546 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Veräußerungen von Immobilien erfolgten im ersten Halbjahr 2018 nicht. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres hat die Gesellschaft aus der Veräußerung einer Immobilie in Duisburg sowie aus dem Verkauf von unbebautem Grundbesitz ein Ergebnis in Höhe von 2.604 T€ erzielt.

Das Finanzergebnis beträgt –7.592 T€ gegenüber –7.268 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Hier-von entfallen –7.402 T€ (Vorjahr: –7.175 T€) auf Zinsaufwendungen aus Darlehen. Während sich die Zinsaufwendungen aus der Aufnahme zusätzlicher Darlehensmittel zur anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilienerwerbe um 1.260 T€ erhöhten, verminderte sich der Zinsaufwand der Darlehen "like for like" um 1.041 T€ bzw. 15,4 %. Der Rückgang resultiert insbesondere aus verminderten Zinssätzen prolongierter bzw. refinanzierter Darlehen.

Das erste Halbjahr ist mit einem Periodenergebnis von 9.512 T€ nach 10.882 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen worden. Der Rückgang resultiert dabei insbesondere aus dem Verkauf von Immobilien im Vorjahr, während im Berichtshalbjahr bislang keine Veräußerungen getätigt wurden. Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 17,9 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 26.106 T€ (Vorjahr: 22.140 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 33 Cent (Vorjahr: 28 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Bereits im ersten Quartal des Berichtsjahres erfolgten die Zugänge von drei Einzelhandelsimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln mit einem Kaufpreis von zusammen 43,7 Mio. €. Im zweiten Quartal folgte dann am 20. April der Besitzübergang einer Einzelhandels- und Büroimmobilie in Darmstadt zu einem Kaufpreis von 42,8 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug zum Quartalsstichtag 1.454,4 Mio. € (31. Dezember 2017: 1.362,6 Mio. €).

Am 30. Juni 2018 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 10,5 Mio. € gegenüber 58,1 Mio. € zum 31. Dezember 2017. Dabei stehen den Mittelabflüssen für Investitionen in das Immobilienportfolio (- 96,0 Mio. €), für die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2017 (- 35,9 Mio. €) sowie für Zins- und Tilgungsleistungen (- 36,3 Mio. €) im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (32,5 Mio. €) und aus der Begebung eines Schuldscheindarlehnens (75,0 Mio. €) gegenüber. Neben dem Liquiditätsbestand zum 30. Juni 2018 stehen der Gesellschaft Finanzierungszusagen in Höhe von 74,0 Mio. € zur Verfügung.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. Juni 2018 auf 522,5 Mio. € nach 548,2 Mio. € zum 31. Dezember 2017. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Berichtsstichtag 43,4 % nach 46,7 % zum 31. Dezember 2017. Die REIT-Eigenkapitalquote lag bei 54,5 % nach 59,0 % zum 31. Dezember 2017.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere aufgrund der Begebung des Schuldscheindarlehnens im ersten Halbjahr 2018 im Saldo um 58,8 Mio. € erhöht und betrugen zum Ende des ersten Halbjahres 654,5 Mio. € nach 595,7 Mio. € zum 31. Dezember 2017. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 2,2 %.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente lag zum 30. Juni 2018 bei - 1,9 Mio. € und hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2017 (- 2,5 Mio. €) weiter verbessert.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Ende des ersten Halbjahres 797,2 Mio. € (31. Dezember 2017: 808,9 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 10,00 €. Der Rückgang gegenüber dem 31. Dezember 2017 (10,15 €) ist auf die im Mai erfolgte Ausschüttung der Dividende von 0,45 € je Aktie zurückzuführen. Im Vergleich zum entsprechenden Zeitpunkt des Vorjahres ist der NAV je Aktie um 6,2 % gestiegen (30. Juni 2017: 9,42 €). Der NAV bestimmt sich aus den Verkehrswerten des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

Risiko- und Chancenbericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweit gestreuten Immobilienbestand vielfältigen Risiken und Chancen ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken können. Es haben sich aus heutiger Sicht 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 weiterhin Gültigkeit.

Den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

Prognosebericht

Die HAMBORNER REIT AG verfügte als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien zum 30. Juni 2018 über ein Portfolio von 78 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen 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 erfolgreichen ersten Halbjahres statt von 8 % bis 10 % nunmehr von einer Steigerung der Miet- und Pachterlöse in Höhe von 10 % bis 12 % aus. Auch beim operativen Ergebnis (FFO) erwarten wir mit 10 % bis 12 % eine tendenziell höhere Steigerung als anfänglich angenommen.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017	01.04. – 30.06.2018	01.04. – 30.06.2017
Erlöse aus Mieten und Pachten	41.334	35.827	20.970	18.179
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	6.415	5.571	3.266	2.863
Laufende Betriebsaufwendungen	-9.210	-7.715	-3.985	-3.485
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.289	-1.790	-1.065	-1.025
Nettomieteinnahmen	36.250	31.893	19.186	16.532
Verwaltungsaufwand	-723	-707	-367	-363
Personalaufwand	-2.093	-2.062	-1.085	-1.007
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-16.594	-13.862	-8.413	-7.126
Sonstige betriebliche Erträge	846	862	740	78
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-582	-578	-164	-233
	-19.146	-16.347	-9.289	-8.651
Betriebsergebnis	17.104	15.546	9.897	7.881
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	2.604	0	2.273
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	17.104	18.150	9.897	10.154
Zinserträge	0	54	0	34
Zinsaufwendungen	-7.592	-7.322	-3.844	-3.724
Finanzergebnis	-7.592	-7.268	-3.844	-3.690
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.512	10.882	6.053	6.464
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,12	0,14	0,08	0,08

VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017	01.04. – 30.06.2018	01.04. – 30.06.2017
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	9.512	10.882	6.053	6.464
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	554	1.686	145	821
Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	130	180	0	180
Sonstiges Ergebnis der Periode	684	1.866	145	1.001
Gesamtergebnis der Periode	10.196	12.748	6.198	7.465

Das sonstige Ergebnis der Periode betrifft versicherungsmathematische Verluste 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€	30.06.2018	31.12.2017
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	502	507
Sachanlagen	3.180	3.156
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.184.401	1.109.235
Finanzielle Vermögenswerte	1.120	926
Sonstige Vermögenswerte	199	209
	1.189.402	1.114.033
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.192	1.365
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.459	58.105
	13.651	59.470
Summe Vermögenswerte	1.203.053	1.173.503

VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	30.06.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	391.194	391.194
Gewinnrücklage	51.570	77.247
	522.482	548.159
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	631.593	552.979
Derivative Finanzinstrumente	1.886	2.109
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.699	1.716
Rückstellungen für Pensionen	6.269	6.578
Sonstige Rückstellungen	2.179	2.338
	643.626	565.720
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	22.908	42.682
Derivative Finanzinstrumente	76	406
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	12.090	14.230
Sonstige Rückstellungen	1.871	2.306
	36.945	59.624
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.203.053	1.173.503

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	9.512	10.882
Finanzergebnis	7.592	7.268
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	16.594	13.862
Veränderung der Rückstellungen	-844	-888
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1	-2.604
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.818	-1.029
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.479	1.619
	32.514	29.110
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-96.021	-115.439
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1	9.797
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	2	10
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	0	50.000
Zinseinzahlungen	0	11
	-96.018	-55.621
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Dividendenzahlungen	-35.873	-34.279
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	88.000	79.500
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-28.960	-7.600
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	-4.191
Zinsauszahlungen	-7.309	-7.316
	15.858	26.114
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-47.646	-397
Finanzmittelfonds am 1. Januar	53.914	25.335
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	53.914	25.335
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	0
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	0	50.000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar	58.105	75.335
Finanzmittelfonds am 30. Juni	6.268	24.938
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	6.268	24.938
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. Juni	10.459	29.129

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
Gewinnausschüttung für 2016 (0,43 € je Aktie)				- 34.279	-34.279
Jahresüberschuss 01.01. – 30.06.2017				10.882	10.882
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2017			1.866		1.866
Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2017			1.866	10.882	12.748
Stand 30. Juni 2017	79.718	391.194	-7.984	76.852	539.780
Jahresüberschuss 01.07. – 31.12.2017				6.801	6.801
Sonstiges Ergebnis 01.07. – 31.12.2017			1.578		1.578
Gesamtergebnis 01.07. – 31.12.2017			1.578	6.801	8.379
Stand 31. Dezember 2017	79.718	391.194	-6.406	83.653	548.159
Gewinnausschüttung für 2017 (0,45 € je Aktie)				- 35.873	- 35.873
Jahresüberschuss 01.01. – 30.06.2018				9.512	9.512
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2018			684		684
Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2018			684	9.512	10.196
Stand 30. Juni 2018	79.718	391.194	- 5.722	57.292	522.482

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 Halbjahr 2018 wird am 9. August 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 30. Juni 2018 wurde auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und soweit sie für Zwischenabschlüsse gelten (IAS 34), sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen des § 37w des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Einzelabschluss zum 31. Dezember 2017 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 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 Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag am 31. Dezember 2017 erforderlich sind.

Wesentliche Geschäftsvorfälle im ersten Halbjahr 2018

Im ersten Halbjahr 2018 erfolgten die Besitzübergänge der Immobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln (2. Januar 2018) sowie in Darmstadt (20. April 2018). Das Investitionsvolumen ohne Erwerbsnebenkosten betrug zusammen 86,5 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. Des Weiteren haben wir den Verkehrswert für die zum Ende des Vorjahres im Anschluss an eine Projektentwicklung erworbene Immobilie in Kiel um 1,3 Mio. € erhöht, nachdem die teilweise noch leerstehenden Flächen langfristig vermietet werden konnten. Weitere wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung zum 30. Juni 2018 geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Daher erscheint uns aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2017 veröffentlichten Verkehrswerte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Die Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2017 in Bonn, Düsseldorf, Köln und Darmstadt wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen bereits zum 31. März 2018 auf 1,82 % (31. Dezember 2017: 1,64 %) erhöht. Aus dieser Zinsanpassung resultierte 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 30. Juni 2018 679.495 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 nahestehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Halbjahr 2018 nicht gegeben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Duisburg, 9. August 2018

Der Vorstand


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

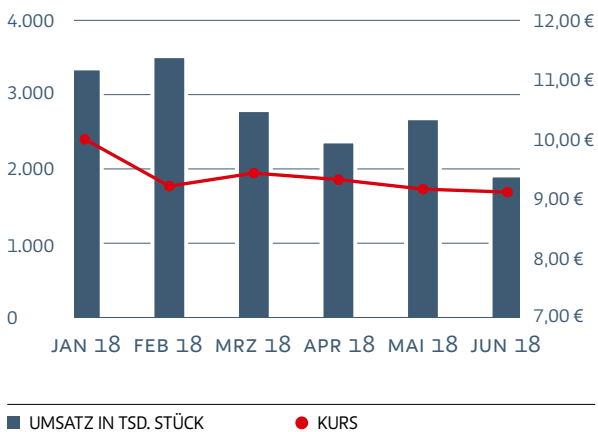
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Trotz eines vielversprechenden Starts in das Börsenjahr 2018 haben die nationalen und internationalen Aktienmärkte im Verlauf des ersten Halbjahrs Verluste verzeichnet. Nachdem der DAX das Jahr 2017 mit 12.918 Punkten abgeschlossen hatte, konnte der Index zu Jahresbeginn seine positive Entwicklung fortsetzen und stieg bis Ende Januar auf ein neues Allzeithoch bei 13.597 Punkten. Infolge wachsender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten, insbesondere durch die zunehmenden globalen Handelstreitigkeiten, fiel der DAX zum Ende des ersten Quartals unter die Marke von 12.000 Punkten. Trotz sinkender Wachstumsprognosen für die deutsche Wirtschaft konnte der Leitindex im zweiten Quartal 2018 einen moderaten Zuwachs verzeichnen und beendete das erste Halbjahr bei 12.306 Punkten.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



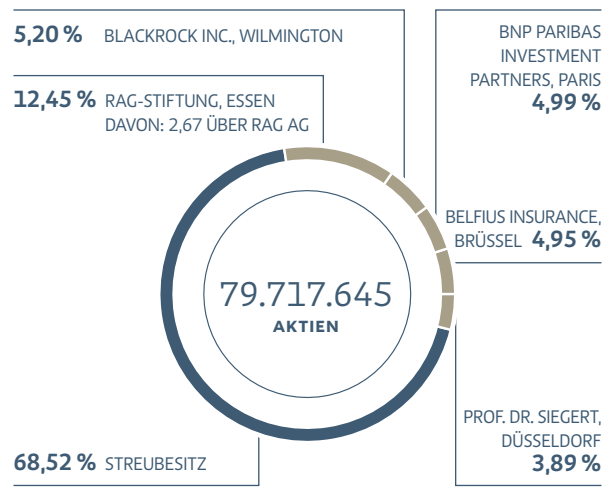
Analog zur Entwicklung des Gesamtmarktes war die Kursentwicklung der HAMBORNER-Aktie im ersten Halbjahr 2018 leicht rückläufig. Zum 30. Juni 2018 lag der Kurs mit 9,11 € rund 8 % unter dem Niveau des Jahreschlusskurses 2017. Die Marktkapitalisierung betrug zum Halbjahresende rd. 726 Mio. €.

Bei den Aktienumsätzen wurde in den ersten sechs Monaten dieses Jahres ebenfalls ein Rückgang verzeichnet. Aufgrund der Zurückhaltung der Anleger lag das durchschnittliche Handelsvolumen mit rd. 133.000 Aktien pro Tag unter dem Durchschnittswert des Jahres 2017 (rd. 176.000 Aktien).

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	726,2 Mio. €

Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2018



Hauptversammlung 2018

Am 26. April 2018 fand die alljährliche ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Mülheim an der Ruhr statt. Dort wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,45 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. Dezember 2017 betrug die Dividendenrendite somit 4,5 %.

Mit Ablauf der Hauptversammlung ist der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Eckart John von Freyend auf eigenen Wunsch altersbedingt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Aufgrund seiner Verdienste um die HAMBORNER REIT AG wurde Herr Dr. John von Freyend vom Aufsichtsrat zum Ehrenvorsitzenden des Gremiums ernannt.

Die Nachfolge im Aufsichtsratsvorsitz trat die bisherige stellvertretende Vorsitzende Frau Bärbel Schomberg an, die in der im Anschluss an die Hauptversammlung stattgefundenen Aufsichtsratssitzung gewählt wurde. Herr Dr. Andreas Mattner ist neuer stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.

Des Weiteren hat die Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG Herr Rolf Glessing als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Glessing übernimmt den nach dem Ausscheiden von Herrn Dr. John von Freyend vakant gewordenen Sitz und ist als ehemaliger Wirtschaftsprüfer nunmehr Mitglied des Prüfungsausschusses.

Allgemeine Information

Transparenz und Information haben bei unserer Investor Relations Arbeit einen hohen Stellenwert. Informationen zu den Beschlüssen der Hauptversammlung, allgemeine Präsentationsunterlagen sowie alle Unternehmensmitteilungen sind daher jederzeit aktuell auf unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Investor Relations abrufbar. Sie haben dort ebenfalls die Möglichkeit, sich für unseren Newsletter zu registrieren, um wesentliche Informationen rund um unsere Gesellschaft direkt per Email zu erhalten.

FINANZKALENDER 2018/2019

9. August 2018	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2018
9. 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 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

Veröffentlichung:

August 2018

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

info@hamborner.de

www.hamborner.de