

Q2



2019

HALBJAHRESFINANZBERICHT
ZUM 30. JUNI 2019

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

in T€			
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		30.06.2019	30.06.2018
Erlöse aus Mieten und Pachten		42.303	41.334
Nettomieteinnahmen		37.116	36.250
Betriebsergebnis		16.939	17.104
Finanzergebnis		- 7.691	- 7.592
EBITDA		34.287	33.698
EBDA		26.596	26.106
EBIT		16.939	17.104
Funds from Operations (FFO)		26.596	26.106
Ergebnis der Periode		9.248	9.512
AUS DER BILANZ		30.06.2019	31.12.2018
Bilanzsumme		1.208.193	1.209.806
Langfristige Vermögenswerte		1.196.085	1.200.651
Eigenkapital		504.647	532.426
Eigenkapitalquote	in %	41,8	44,0
REIT-Eigenkapitalquote	in %	55,2	56,4
Loan to Value (LTV)	in %	43,5	42,5
ZUR HAMBORNER AKTIE		30.06.2019	30.06.2018
Anzahl der ausgegebenen Aktien		79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,12	0,12
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,33	0,33
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	9,01	9,11
Marktkapitalisierung		718.256	726.228
ZUM HAMBORNER PORTFOLIO		30.06.2019	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		6,8	6,2
SONSTIGE DATEN		30.06.2019	31.12.2018
Net Asset Value (NAV)		847.722	860.226
Net Asset Value je Aktie	in €	10,63	10,79
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		40	40

INHALT

04	VORWORT DES VORSTANDS
05	ZWISCHENLAGEBERICHT
05	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
05	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
07	Risiko- und Chancenbericht
07	Prognosebericht
08	VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. JUNI 2019
08	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
09	Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
10	Verkürzte Bilanz
12	Verkürzte Kapitalflussrechnung
13	Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung
14	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 1. August 2019 erschienen.

VORWORT DES VORSTANDS

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

nach der positiven Geschäftsentwicklung im Jahr 2018 und dem anschließenden erfolgreichen Start in das neue Geschäftsjahr blicken wir heute mit dem Halbjahresfinanzbericht auf die erste Jahreshälfte 2019 zurück.

Die operative Geschäftsentwicklung war im ersten Halbjahr erneut erfreulich. Die Miet- und Pachterlöse betragen 42,3 Mio. € und haben sich damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,0 Mio. € bzw. 2,3 % erhöht. Die Funds from Operations (FFO) als wesentliche operative Erfolgskennziffer sind um 1,9 % auf 26,6 Mio. € gestiegen. Unter Berücksichtigung von Mietgarantien lag die Leerstandsquote im ersten Halbjahr 2019 mit 2,0 % auf weiterhin niedrigem Niveau. Die Finanzsituation der Gesellschaft ist nach wie vor komfortabel. Die REIT-Eigenkapitalquote beträgt 55,2 % und der Loan-to-value (LTV) liegt bei 43,5 %.

Im April dieses Jahres haben wir erneut unser weitreichendes Akquisitionsnetzwerk genutzt und den Kaufvertrag für ein im Bau befindliches Büroobjekt in Neu-Isenburg unterzeichnet. Dabei handelt es sich um einen Bauabschnitt des Büroensembles „Der Dornhof“, der derzeit an einem etablierten Bürostandort errichtet wird. Hauptmieter des 4.500 m² großen Objekts wird ein namhafter und bonitätsstarker IT-Dienstleister, der sich für einen Zeitraum von zwölf Jahren an den Standort gebunden hat. Der Kaufpreis der Immobilie wird sich auf 16,1 Mio. € belaufen. Bei jährlichen Mieterträgen von rund 0,9 Mio. € beträgt die Bruttoanfangsrendite 5,4 %. Die Kaufpreiszahlung und der Besitzübergang werden nach Fertigstellung des Objekts, voraussichtlich Anfang 2020, stattfinden.

Zu Beginn des zweiten Halbjahres konnten wir den Besitzübergang für eine weitere Immobilie vermelden. Am 1. Juli 2019 ist das im Herbst letzten Jahres erworbene Büro- und Einzelhandelsobjekt in Bamberg planmäßig in das HAMBORNER-Portfolio übergegangen. Hauptmieter des rund 6.100 m² großen Objekts ist der Lebensmitteleinzelhändler EDEKA. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei rund acht Jahren. Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 14,9 Mio. €. Bei jährlichen Mieterträgen von 0,8 Mio. € beträgt die Bruttoanfangsrendite 5,6 %.

An dieser Stelle möchten wir all unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen danken und freuen uns auf ein erfolgreiches zweites Halbjahr 2019.

Duisburg, im August 2019



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich im zweiten Quartal 2019 deutlich abgeschwächt. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2019 noch einen Zuwachs von 0,4 % verzeichnen konnte, wird das Wachstum im zweiten Quartal voraussichtlich lediglich 0,1 % betragen. Insbesondere außenpolitische Risiken und Unsicherheiten im Zusammenhang mit den schwelenden Handelskonflikten mit den USA trüben die konjunkturelle Lage ein. Für das Gesamtjahr 2019 gehen Experten und führende Wirtschaftsforschungsinstitute in aktuellen Prognosen zum Wirtschaftswachstum daher mehrheitlich nur noch von einer Steigerung zwischen 0,5 % und 0,8 % aus.

Wichtige Stütze der deutschen Wirtschaft bleibt der private Konsum, der von steigenden Einkommen und einer anhaltend guten Lage am Arbeitsmarkt profitiert. Das Abschwächen der Konjunktur hat auf dem Arbeitsmarkt bislang nur leichte Spuren hinterlassen. Zwar ist die Zahl der Arbeitslosen laut Bundesagentur für Arbeit im Juni 2019 gegenüber dem Vormonat auf 2,2 Millionen noch geringfügig gesunken – dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 4,9 % –, jedoch geht die Zahl der gemeldeten offenen Stellen auf hohem Niveau zurück und das Beschäftigungswachstum verliert an Dynamik. Die Verbraucherpreise sind gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,6 % gestiegen. Gegenüber dem Vormonat lag der Anstieg im Juni 2019 bei 0,3 %. Für das Gesamtjahr rechnen Experten mit einem Anstieg von rund 1,5 %.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2019 sind die Erlöse aus Mieten und Pachten gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 969 T€ oder 2,3 % auf 42.303 T€ (Vorjahr: 41.334 T€) gestiegen. Zu dieser Erhöhung haben mit 1.059 T€ (3,7 %) insbesondere Mieterlöse aus Immobilienzugängen des Vorjahres beigetragen. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 als auch im Berichtshalbjahr in unserem Bestand befanden (like for like), haben sich gegenüber dem Vorjahr mit insgesamt 39.138 Mio. € kaum verändert (-0,1 %). Durch Immobilienverkäufe im Vorjahr haben sich die Erlöse um 508 T€ (-1,2 %) vermindert.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Sie liegt im Berichtshalbjahr unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,0 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 1,0 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,1 % (Vorjahr: 1,5 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 6.623 T€ und liegen damit um 208 T€ (3,2 %) über dem entsprechenden Wert des Vorjahreszeitraums (6.415 T€). Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende Juni 2019 um 134 T€ auf 9.076 T€ (Vorjahr: 9.210 T€) vermindert. Der Rückgang der Betriebsaufwendungen hängt insbesondere mit der Erstanwendung des neuen Standards IFRS 16 „Leasingbilanzierung“ zum 1. Januar 2019 zusammen. Danach sind anders als im Vorjahresvergleichszeitraum die Erbbauzinsen nicht mehr unter den Betriebsaufwendungen auszuweisen, wodurch sich die Aufwendungen um 290 T€ verminderten.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands betragen im ersten Halbjahr 2.734 T€ und liegen damit um 445 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (2.289 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 845 T€ (Vorjahr: 555 T€) betragen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 37.116 T€ um 866 T€ oder 2,4 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (36.250 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 3.060 T€ und liegen um 244 T€ bzw. 8,7 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (2.816 T€). Während der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr um 29 T€ (4,0 %) gesunken ist, hat sich der Personalaufwand um 273 T€ (13,0 %) erhöht. Ursächlich für den Anstieg des Personalaufwands sind unter anderem 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 daher gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht und beträgt 7,2 % (Vorjahr: 6,8 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 754 T€ auf 17.348 T€ nach 16.594 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Halbjahr des Berichtsjahres auf 926 T€ (Vorjahr: 864 T€) und betreffen mit 220 T€ die Auszahlung einer anteiligen Forderung aus der Insolvenz eines ehemaligen Mieters nach Abschluss des Insolvenzverfahrens. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 195 T€ Auflösungen von Rückstellungen sowie mit 100 T€ 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 Halbjahr 2019 695 T€ nach 582 T€ im Vorjahr. Der Posten enthält unter anderem Aufwendungen für Investor Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 217 T€ (Vorjahr: 176 T€) sowie mit 141 T€ (Vorjahr: 145 T€) 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 2019 16.939 T€ nach 17.104 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

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

Das Finanzergebnis beträgt – 7.691 T€ gegenüber – 7.592 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit – 7.272 T€ (Vorjahr: – 7.402 T€) enthaltenen Zinsaufwendungen aus Darlehen haben sich trotz des Abrufs weiterer Darlehensmittel insbesondere aufgrund von Refinanzierungen von Darlehen zu günstigeren Zinssätzen im Saldo um 130 T€ vermindert. 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.

Das erste Halbjahr schloss mit einem Periodenergebnis von 9.248 T€ nach 9.512 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 1,9 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 26.596 T€ (Vorjahr: 26.106 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 33 Cent (Vorjahr: 33 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

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

Am 9. April 2019 wurde ein Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Neu-Isenburg abgeschlossen. Bei jährlichen Mieteinnahmen von 0,9 Mio. € beläuft sich der Kaufpreis der noch im Bau befindlichen Immobilie auf 16,1 Mio. €. Der Besitzübergang wird voraussichtlich im ersten Quartal 2020 erfolgen.

Am 30. Juni 2019 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 9,6 Mio. € gegenüber 7,8 Mio. € zum 31. Dezember 2018. Den vor allem aus der operativen Geschäftstätigkeit (35,3 Mio. €; Vorjahr: 32,5 Mio. €) sowie aus dem Abruf von Darlehensmitteln (27,0 Mio. €) resultierenden Mittelzuflüssen stehen im Wesentlichen Mittelabflüsse für die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2018 (- 36,7 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungszahlungen (15,6 Mio. €) gegenüber. Zum Stichtag verfügte die Gesellschaft darüber hinaus über Finanzierungszusagen in Höhe von 53,6 Mio. €.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. Juni 2019 auf 504,6 Mio. € nach 532,4 Mio. € zum 31. Dezember 2018. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 41,8 % nach 44,0 % zum 31. Dezember 2018. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 55,2 % nach 56,4 % zum 31. Dezember 2018.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 aufgrund des Abrufs weiterer Darlehen im ersten Halbjahr 2019 im Saldo um 19,0 Mio. € erhöht und betragen zum Ende des Halbjahres 668,8 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 30. Juni 2019 bei - 1,5 Mio. € und hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2018 (- 1,6 Mio. €) weiter verbessert.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Ende des ersten Halbjahres 847,7 Mio. € (31. Dezember 2018: 860,2 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 10,63 €. Der Rückgang gegenüber dem 31. Dezember 2018 (10,79 €) ist auf die im Mai erfolgte Ausschüttung der Dividende von 0,46 € je Aktie zurückzuführen. Im Vergleich zum entsprechenden Zeitpunkt des Vorjahres ist der NAV je Aktie um 6,3 % gestiegen (30. Juni 2018: 10,00 €). 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 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

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. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018	01.04. – 30.06.2019	01.04. – 30.06.2018
Erlöse aus Mieten und Pachten	42.303	41.334	21.212	20.970
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	6.623	6.415	3.327	3.266
Laufende Betriebsaufwendungen	-9.076	-9.210	-3.719	-3.985
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.734	-2.289	-1.350	-1.065
Nettomieteinnahmen	37.116	36.250	19.470	19.186
Verwaltungsaufwand	-694	-723	-356	-367
Personalaufwand	-2.366	-2.093	-1.170	-1.085
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-17.348	-16.594	-8.677	-8.413
Sonstige betriebliche Erträge	926	846	610	740
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-695	-582	-348	-164
	-20.177	-19.146	-9.941	-9.289
Betriebsergebnis	16.939	17.104	9.529	9.897
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	16.939	17.104	9.529	9.897
Zinserträge	0	0	0	0
Zinsaufwendungen	-7.691	-7.592	-3.851	-3.844
Finanzergebnis	-7.691	-7.592	-3.851	-3.844
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.248	9.512	5.678	6.053
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,12	0,12	0,07	0,08

VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018	01.04. – 30.06.2019	01.04. – 30.06.2018
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	9.248	9.512	5.678	6.053
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	188	554	76	145
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	-545	130	-176	0
Sonstiges Ergebnis	-357	684	-100	145
Gesamtergebnis	8.891	10.196	5.578	6.198

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€	30.06.2019	31.12.2018
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	668	600
Sachanlagen	3.101	3.103
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.190.891	1.195.572
Finanzielle Vermögenswerte	1.139	1.177
Sonstige Vermögenswerte	286	199
	1.196.085	1.200.651
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.465	1.372
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.643	7.783
	12.108	9.155
Summe Vermögenswerte	1.208.193	1.209.806

VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	30.06.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	391.194	391.194
Gewinnrücklage	33.735	61.514
	504.647	532.426
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	620.805	627.260
Derivative Finanzinstrumente	1.454	1.642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.964	1.595
Rückstellungen für Pensionen	6.722	6.352
Sonstige Rückstellungen	3.036	3.075
	641.981	639.924
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	47.998	22.560
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	12.565	13.421
Sonstige Rückstellungen	1.002	1.475
	61.565	37.456
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.208.193	1.209.806

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	9.248	9.512
Finanzergebnis	7.691	7.592
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	17.348	16.594
Veränderung der Rückstellungen	330	-844
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	-1.180	-1.818
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.826	1.479
	35.263	32.514
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-7.976	-96.021
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	1
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	2	2
	-7.974	-96.018
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Dividendenzahlungen	-36.670	-35.873
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	27.021	88.000
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-8.310	-28.960
Tilgungsanteil aus Leasingverbindlichkeiten	-132	0
Zinsauszahlungen	-7.338	-7.309
	-25.429	15.858
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.860	-47.646
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 30. Juni	5.452	6.268
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	5.452	6.268
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. Juni	9.643	10.459

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
Gewinnausschüttung für 2017 (0,45 € je Aktie)				0	-35.873	-35.873
Jahresüberschuss 01.01. – 30.06.2018				0	3.459	3.459
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2018			554	130		684
Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2018			554	130	3.459	4.143
Stand 30. Juni 2018	79.718	391.194	-1.961	-3.761	51.239	516.429
Jahresüberschuss 01.07. – 31.12.2018					15.941	15.941
Sonstiges Ergebnis 01.07. – 31.12.2018			319	-263	0	56
Gesamtergebnis 01.07. – 31.12.2018			319	-263	15.941	15.997
Stand 31. Dezember 2018	79.718	391.194	-1.642	-4.024	67.180	532.426
Gewinnausschüttung für 2018 (0,46 € je Aktie)					-36.670	-36.670
Jahresüberschuss 01.01. – 30.06.2019				0	9.248	9.248
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2019			188	-545		-357
Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2019			188	-545	9.248	8.891
Stand 30. Juni 2019	79.718	391.194	-1.454	-4.569	39.758	504.647

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 2019 wird am 1. August 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 30. Juni 2019 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 2018 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 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 30. Juni 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 Zins-effekts 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 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 2018 erforderlich sind.

Wesentliche Geschäftsvorfälle im ersten Halbjahr 2019

Geschäftsvorfälle mit wesentlicher Bedeutung für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben sich im ersten Halbjahr 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, Bonn und Neu-Isenburg resultierte am 30. Juni 2019 die Verpflichtung zu Kaufpreiszahlungen von insgesamt 82,2 Mio. €. Die Kaufpreise werden nach Erfüllung der Voraussetzungen fällig.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gesunkener Kapitalmarktzinsen zum 30. Juni 2019 auf 1,09 % (31. Dezember 2018: 1,83 %) gesenkt. Aus dieser Zinsanpassung resultiert ein Anstieg der Pensionsrückstellungen von 545 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 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 2019 705.684 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 Halbjahr 2019 nicht gegeben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. Juli 2019 erfolgte der Besitzübergang einer Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Bamberg. Der notarielle Kaufvertrag war bereits im Oktober 2018 abgeschlossen worden. Bei jährlichen Mieteinnahmen von rd. 0,8 Mio. € beläuft sich der Kaufpreis auf 14,9 Mio. €. Dies entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 5,6 %.

Am 19. Juli 2019 wurde ein Vertrag über den Verkauf eines Geschäftshauses in Leverkusen abgeschlossen. Der Verkaufspreis liegt bei 1,6 Mio. €. Der Ergebnisbeitrag aus diesem Verkauf wird sich auf 0,1 Mio. € belaufen.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze 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, 1. August 2019

Der Vorstand


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

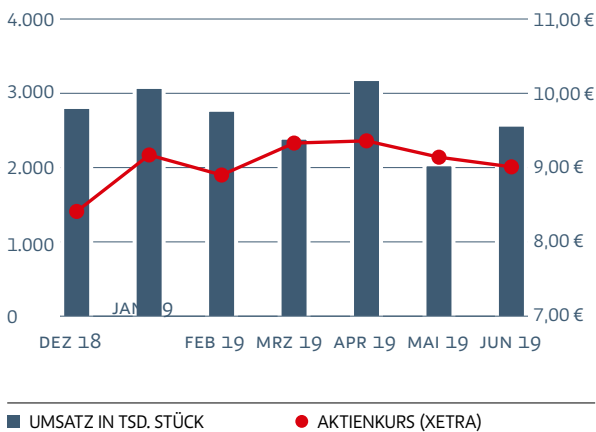
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Die zum Ende des vergangenen Jahres einsetzende globale Konjunkturabschwächung setzte sich im ersten Halbjahr 2019 fort. Wirtschaftspolitische Risiken, wie die anhaltende Ungewissheit um den Brexit sowie die fortdauernden Handelskonflikte und die damit einhergehenden protektionistischen Maßnahmen der USA und China, sorgten weiterhin für Unsicherheit und dämpften das globale Wirtschaftswachstum. Die nationalen und internationalen Aktienmärkte zeigten sich davon jedoch weitgehend unbeeindruckt. Nachdem der DAX das Jahr 2018 bei 10.559 Punkten beendete, konnte im ersten Quartal ein Zuwachs von 9,2% verzeichnet werden. Zu Beginn des zweiten Quartals übertraf der Leitindex erstmals im laufenden Jahr die Marke von 12.000 Punkten und notierte zum Ende des ersten Halbjahres bei 12.399 Punkten. Dies entspricht einem Zuwachs von 17,4 % im Vergleich zum Jahresende 2018.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



Analog zur Entwicklung des Gesamtmarktes war die Kursentwicklung der HAMBORNER-Aktie im ersten Halbjahr 2019 positiv. Zum 30. Juni 2019 lag der Kurs mit 9,01 € 7,1% über dem Niveau des Jahresschlusskurses 2018. Die Marktkapitalisierung betrug zum Halbjahresende rd. 718 Mio. €.

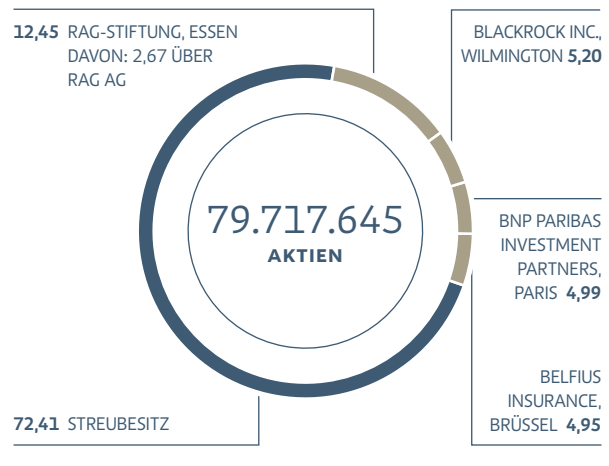
Die Entwicklung der Handelsvolumina war in den ersten sechs Monaten dieses Jahres ebenfalls positiv. Mit durchschnittlich rd. 129.000 gehandelten Aktien pro Handelstag lagen die Aktienumsätze über dem Durchschnittsniveau des Jahres 2019 (rd. 121.000 Aktien pro Handelstag).

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 / ODDO SEYDLER
Free Float	72,41 %
Marktkapitalisierung	718,3 Mio. €

Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2019

[in %]



Hauptversammlung 2019

Am 7. Mai 2019 fand die alljährliche ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Mülheim an der Ruhr statt. Dort wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,46 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. Dezember 2018 betrug die Dividendenrendite somit 5,5 %.

Mit Ablauf der Hauptversammlung ist das bisherige Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Helmut Linssen auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG ausgeschieden. Den vakant gewordene Sitz übernahm Herr Ulrich Graebner, der von der Hauptversammlung als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt wurde. Auf der im Anschluss an die Hauptversammlung stattgefundenen Aufsichtsratsitzung wurde Herr Graebner zudem in den Präsidialausschuss sowie in den Nominierungsausschuss des Gremiums gewählt.

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 2019/2020

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
6. Mai 2020	Ordentliche Hauptversammlung 2020

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 2019

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

info@hamborner.de

www.hamborner.de