

Q 2
2017

HALBJAHRES-
FINANZBERICHT

ZUM 30. JUNI 2017



KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

in T€		
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	30.06.2017	30.06.2016
Erlöse aus Mieten und Pachten	35.827	29.924
Nettomieteinnahmen	31.893	26.934
Betriebsergebnis	15.546	13.318
Finanzergebnis	-7.268	-6.949
EBITDA	32.012	26.701
EBDA	24.744	19.752
EBIT	18.150	15.782
Funds from Operations (FFO)	22.140	17.288
Ergebnis der Periode	10.882	8.833
AUS DER BILANZ	30.06.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	1.056.490	1.006.760
Langfristige Vermögenswerte	1.024.885	922.819
Eigenkapital	539.780	561.311
Eigenkapitalquote in %	51,1	55,8
REIT-Eigenkapitalquote in %	61,1	67,8
Loan to Value (LTV) in %	37,7	30,1
ZUR HAMBORNER AKTIE	30.06.2017	30.06.2016
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.717.645	62.002.613
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,14	0,14
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,28	0,28
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	8,99	9,73
Marktkapitalisierung	716.662	603.285
ZUM HAMBORNER PORTFOLIO	30.06.2017	31.12.2016
Anzahl der Objekte	71	69
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.214.260	1.115.010
Leerstandsquote in % (inkl. Mietgarantien)	1,5	1,3
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,4	6,7
SONSTIGE DATEN	30.06.2017	31.12.2016
Net Asset Value (NAV)	751.333	768.486
Net Asset Value je Aktie in €	9,42	9,64
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	35	34

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 2017

- 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 BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

19 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 8. August 2017 erschienen.

VORWORT DES VORSTANDS

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

nach der positiven Geschäftsentwicklung im Jahr 2016 und dem anschließenden erfolgreichen Start in das neue Geschäftsjahr blicken wir heute mit dem Halbjahresfinanzbericht auf die erste Jahreshälfte 2017 zurück.

Die operative Geschäftsentwicklung war im ersten Halbjahr erneut sehr erfreulich. Die Miet- und Pächterlöse betragen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres 35,8 Mio. € und haben sich damit um 19,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöht. Die Funds from Operations (FFO) als wesentliche operative Erfolgskennziffer sind im selben Zeitraum überproportional um 28,1 % auf 22,1 Mio. € gestiegen.

Nachdem der Verkehrswert des Immobilienvermögens zum Jahresende 2016 auf über 1 Mrd. € gestiegen ist, konnten wir unser Portfolio im ersten Halbjahr 2017 nochmals erweitern. Bereits zu Jahresbeginn ist mit dem Objekt O³ in Köln eine moderne und hochwertige Büroimmobilie in unseren Besitz übergegangen. Darüber hinaus sind mit dem „market Oberfranken“ in Hallstadt/Bamberg und dem „Kaufland“ in Berlin-Marzahn zum Ende des ersten Quartals zwei weitere attraktive großflächige Einzelhandelsobjekte zugegangen. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf insgesamt 108,8 Mio. €. Im zweiten Quartal haben wir den Kaufvertrag für ein Neubauobjekt in Ratingen unterzeichnet. Die Büroimmobilie mit einem Kaufpreis in Höhe von 34,4 Mio. € wurde in den vergangenen Monaten an einem etablierten Bürostandort errichtet und befindet sich nunmehr bereits seit dem 1.1. Juli 2017 in unserem Besitz.

Auf der Verkaufsseite waren wir im ersten Halbjahr 2017 ebenfalls weiter aktiv. Zum 1. April 2017 ist die bereits in 2016 veräußerte Immobilie am Kaßlerfelder Kreisel in Duisburg an den Käufer übergegangen. Im Juli wurde zudem der Verkaufsvertrag für unser Einzelhandelsobjekt in Minden unterzeichnet. Nach den Zu- und Abgängen in der ersten Jahreshälfte verfügte HAMBORNER zum 30. Juni 2017 über ein Portfolio von 71 Immobilien mit einem Verkehrswert von über 1,2 Mrd. €.

Dem weiteren Jahresverlauf blicken wir zuversichtlich entgegen. Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs im ersten Halbjahr können wir unsere bisherige Prognose zu den Miet- und Pächterlösen sowie den operativen Ergebnissen (FFO) anheben. Wir gehen nunmehr von einer Steigerung der Miet- und Pächterlöse in Höhe von 18 % bis 20 % und einer Steigerung des FFO auf eine Größenordnung von rd. 44 Mio. € bis 45 Mio. € aus. Dies entspräche einem FFO je Aktie von ca. 0,55 € bis 0,56 €.

An dieser Stelle möchten wir all unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen danken und freuen uns auf ein erfolgreiches zweites Halbjahr 2017.

Duisburg, im Juli 2017



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

ZWISCHENLAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das leicht beschleunigte wirtschaftliche Wachstum der deutschen Wirtschaft im ersten Quartal 2017 von 0,6 % gemessen am Bruttoinlandsprodukt hat sich im zweiten Quartal voraussichtlich in einer vergleichbaren Größenordnung fortgesetzt. Für das Gesamtjahr 2017 gehen führende Wirtschaftsforschungsinstitute in aktuellen Prognosen von einem Wachstum zwischen 1,3 % und 1,8 % aus.

Wichtigste Stütze der deutschen Wirtschaft bleibt laut dem Bundesministerium für Wirtschaft der private Konsum, der trotz einer Normalisierung bei den Verbraucherpreisen (+ 1,6 % gegenüber Juni 2016) insbesondere von der guten Lage am Arbeitsmarkt profitiert. Laut der Bundesagentur für Arbeit waren im Juni 2017 rd. 2,5 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,5 %. Die Zahl der Erwerbstätigen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Millionen auf 44,2 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 2017 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2017 sind die Erlöse aus Mieten und Pachten gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 5.903 T€ oder 19,7 % auf 35.827 T€ (Vorjahr: 29.924 T€) gestiegen. Zu dieser Erhöhung haben mit 6.239 T€ (20,9 %) insbesondere Mieterlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2016 sowie des ersten Halbjahres 2017 beigetragen. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 als auch im Berichtshalbjahr in unserem Bestand befanden (like for like), liegen mit + 9 T€ etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Durch Immobilienverkäufe haben sich die Erlöse um insgesamt 345 T€ (- 1,2 %) vermindert.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und liegt im Berichtshalbjahr unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,5 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 1,4 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,7 % (Vorjahr: 1,7 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 5.571 T€ und liegen damit um 1.641 T€ (41,8 %) über dem entsprechenden Wert des Vorjahreszeitraums (3.930 T€). Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende Juni 2017 um 1.790 T€ (30,2 %) auf 7.715 T€ (Vergleichszeitraum: 5.925 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands betragen im ersten Halbjahr 1.790 T€ und liegen damit um 795 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (995 T€). Die Ausgaben betreffen überwiegend laufende Kleininstandhaltungen sowie kleinere geplante Instandhaltungsmaßnahmen. Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr beruht neben dem größeren Immobilienportfolio insbesondere darauf, dass im Vorjahr der überwiegende Teil der geplanten Maßnahmen erst im zweiten Halbjahr durchgeführt wurde.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 31.893 T€ um 4.959 T€ oder 18,4 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (26.934 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 2.769 T€ und liegen um 174 T€ bzw. 6,7 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (2.595 T€). Dabei haben sich der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr um 37 T€ (5,5 %) und der Personalaufwand um 137 T€ bzw. 7,1 % 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 7,7 % (Vorjahr: 8,7 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 2.943 T€ auf 13.862 T€ nach 10.919 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Halbjahr 2017 auf 862 T€ (Vorjahr: 467 €). Die Erträge enthalten mit 550 T€ eine Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrags im Objekt Bremen, Linzer Straße. Darüber hinaus betreffen die sonstigen betrieblichen Erträge mit 113 T€ Entschädigungen, Erstattungen und Weiterbelastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien sowie mit 37 T€ Auflösungen von Rückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2017 578 T€ (Vorjahr: 569 T€). Der Posten enthält mit 130 T€ (Vorjahr: 109 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren sowie mit 107 T€ (Vorjahr: 156 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus entfallen 146 T€ (Vorjahr: 141 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 2017 15.546 T€ nach 13.318 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die Gesellschaft im ersten Halbjahr ein Ergebnis in Höhe von 2.604 T€ (Vorjahr: 2.464 T€) erzielt. Das Veräußerungsergebnis des Berichtshalbjahres betrifft den Verkauf einer Immobilie in Duisburg sowie rd. 98 Tsd. m² unbebauten Grundbesitzes. Das Vorjahresergebnis betraf den Verkauf von drei kleineren Bestandsimmobilien.

Das Finanzergebnis beträgt – 7.268 T€ gegenüber – 6.949 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit – 7.322 T€ (Vorjahr: – 6.950 T€) enthaltenen Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Berichtszeitraum des Vorjahres insbesondere aufgrund des Abrufs weiterer Darlehensmittel zur Finanzierung der Immobilienerwerbe betragsmäßig erhöht.

Das erste Halbjahr konnte mit einem Periodenergebnis von 10.882 T€ nach 8.833 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen werden. Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 28,1 % kräftig gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 22.140 T€ (Vorjahr: 17.288 T€). Dies entspricht bei einer gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 17.715.032 erhöhten Aktienanzahl aus der Kapitalerhöhung im September 2016 einem dem Vorjahr entsprechenden FFO je Aktie von 28 Cent.

Vermögens- und Finanzlage

Bereits im ersten Quartal des Berichtsjahres erfolgten die Zugänge einer Büroimmobilie in Köln (Kaufpreis: 48,9 Mio. €) dem „market Oberfranken“ in Hallstadt/Bamberg (Kaufpreis zzgl. noch durchzuführender Mieterausbauten: 43,7 Mio. €) sowie einem Kaufland-Markt in Berlin (Kaufpreis: 16,2 Mio. €).

Darüber hinaus haben wir am 15. Mai 2017 den Kaufvertrag für eine neu errichtete Büroimmobilie in Ratingen abgeschlossen. Bei jährlichen Mieteinnahmen von 1,9 Mio. € beläuft sich der Kaufpreis der vollvermieteten Immobilie auf 34,4 Mio. €. Der Besitzübergang erfolgte am 11. Juli 2017.

Des Weiteren stehen noch Besitzübergänge für die Immobilien in Hanau, Passau und Kiel aus, für die bereits im Vorjahr die Kaufverträge unterschrieben wurden. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird nach Fertigstellung der Objekte sowie Vorliegen der übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2017 erfolgen.

Für die zum 31. Dezember 2016 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesene Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, erfolgte am 1. April 2017 der Besitzübergang auf den Erwerber. Bei einem Restbuchwert von 7,2 Mio. € und einem Verkaufspreis von 9,5 Mio. € belief sich der Buchgewinn auf 2,3 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Veränderungen zum Quartalsstichtag 1.214,3 Mio. € (31. Dezember 2016: 1.115,0 Mio. €).

Am 30. Juni 2017 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 29,1 Mio. € gegenüber 75,3 Mio. € zum 31. Dezember 2016. Dabei stehen den Mittelabflüssen für Investitionen in das Immobilienportfolio (- 115,4 Mio. €), für die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2016 (- 34,3 Mio. €) sowie für Zins- und Tilgungsleistungen für Darlehen (- 14,9 Mio. €) im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (29,1 Mio. €) und aus dem Abruf von Darlehensmitteln zur Finanzierung von Immobilienerwerben (79,5 Mio. €) gegenüber. Neben dem Liquiditätsbestand zum 30. Juni 2017 stehen der Gesellschaft weitere Finanzierungszusagen in Höhe von 122,4 Mio. € zur Verfügung.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2017 auf 539,8 Mio. € nach 561,3 Mio. € zum 31. Dezember 2016. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Berichtsstichtag 51,1 % nach 55,8 % zum 31. Dezember 2016. Die REIT-Eigenkapitalquote lag bei 61,1 % nach 67,8 % zum 31. Dezember 2016.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch den Abruf von Darlehen im ersten Halbjahr 2017 im Saldo um 71,8 Mio. € erhöht und betragen zum Ende des ersten Halbjahres 486,3 Mio. € nach 414,5 Mio. € zum 31. Dezember 2016. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 2,6 % und ist damit weiter gesunken.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente liegt zum 30. Juni 2017 bei - 3,8 Mio. € und hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2016 (- 5,5 Mio. €) weiter verbessert.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Ende des ersten Halbjahres 751,3 Mio. € (31. Dezember 2016: 768,5 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,42 €. Der Rückgang gegenüber dem 31. Dezember 2016 (9,64 €) ist auf die im Mai erfolgte Ausschüttung der Dividende von 0,43 € je Aktie zurückzuführen. 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 2016 ergeben. Die im Lagebericht 2016 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 2017 über ein Portfolio von 71 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 2016 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2017 gehen wir nach Zugang des Objekts in Ratings nunmehr allerdings von einer Steigerung der Miet- und Pachterlöse in Höhe von 18 % bis 20 % bei einer Steigerung des operativen Ergebnisses (FFO) auf eine Größenordnung von rd. 44 Mio. € bis 45 Mio. € aus. Dies entspräche einem FFO je Aktie von ca. 0,55 € bis 0,56 €.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016	01.04. – 30.06.2017	01.04. – 30.06.2016
Erlöse aus Mieten und Pachten	35.827	29.924	18.179	15.257
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	5.571	3.930	2.863	1.981
Laufende Betriebsaufwendungen	-7.715	-5.925	-3.485	-3.340
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.790	-995	-1.025	-554
Nettomieteinnahmen	31.893	26.934	16.532	13.344
Verwaltungsaufwand	-707	-670	-363	-358
Personalaufwand	-2.062	-1.925	-1.007	-1.024
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-13.862	-10.919	-7.126	-5.561
Sonstige betriebliche Erträge	862	467	78	88
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-578	-569	-233	-218
	-16.347	-13.616	-8.651	-7.073
Betriebsergebnis	15.546	13.318	7.881	6.271
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.604	2.464	2.273	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	18.150	15.782	10.154	6.271
Zinserträge	54	1	34	1
Zinsaufwendungen	-7.322	-6.950	-3.724	-3.570
Finanzergebnis	-7.268	-6.949	-3.690	-3.569
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.882	8.833	6.464	2.702
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,14	0,14	0,08	0,04

VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016	01.04. – 30.06.2017	01.04. – 30.06.2016
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	10.882	8.833	6.464	2.702
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	1.686	908	821	855
Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	180	-700	180	-700
Sonstiges Ergebnis der Periode	1.866	208	1.001	155
Gesamtergebnis der Periode	12.748	9.041	7.465	2.857

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€	30.06.2017	31.12.2016
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	508	488
Sachanlagen	3.233	3.017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.014.997	916.249
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.000	2.000
Finanzielle Vermögenswerte	927	834
Sonstige Vermögenswerte	220	231
	1.024.885	922.819
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.476	1.412
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.129	75.335
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	7.194
	31.605	83.941
Summe Vermögenswerte	1.056.490	1.006.760

VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	30.06.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	391.194	391.194
Gewinnrücklage	68.868	90.399
	539.780	561.311
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	444.329	393.588
Derivative Finanzinstrumente	2.622	4.402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.127	2.327
Rückstellungen für Pensionen	7.025	7.387
Sonstige Rückstellungen	2.912	3.030
	459.015	410.734
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	41.941	20.876
Derivative Finanzinstrumente	1.205	1.111
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.503	11.158
Sonstige Rückstellungen	1.046	1.570
	57.695	34.715
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.056.490	1.006.760

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2017	01.01. – 30.06.2016
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	10.882	8.833
Finanzergebnis	7.268	6.949
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	13.862	10.919
Veränderung der Rückstellungen	-888	-792
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.604	-2.464
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.029	-780
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.619	-312
	29.110	22.353
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-115.439	-69.551
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.797	7.746
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	10	2
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	50.000	0
Zinseinzahlungen	11	1
	-55.621	-61.802
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Dividendenzahlungen	-34.279	-26.041
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	79.500	79.670
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-7.600	-5.954
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-4.191	0
Zinsauszahlungen	-7.316	-6.776
	26.114	40.899
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-397	1.450
Finanzmittelfonds am 1. Januar	25.335	27.133
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	25.335	27.133
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	50.000	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar	75.335	27.133
Finanzmittelfonds am 30. Juni	24.938	28.583
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	24.938	28.583
Verfügbarschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. Juni	29.129	28.583

VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Eigenkapital gesamt
			Neubewertungs- rücklage	andere Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2016	62.003	247.259	-12.057	108.869	406.074
Gewinnausschüttung für 2015 (0,42 € je Aktie)				- 26.041	-26.041
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2016				8.833	8.833
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2016			208		208
Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2017			208	8.833	9.041
Stand 30. Juni 2016	62.003	247.259	-11.849	91.661	389.074
Kapitalerhöhungen	17.715	148.806			166.521
Kosten aus Kapitalerhöhungen		-4.871			-4.871
Ergebnis der Periode 01.07. – 31.12.2016				8.588	8.588
Sonstiges Ergebnis 01.07. – 31.12.2016			1.999		1.999
Gesamtergebnis 01.07. – 31.12.2016			1.999	8.588	10.587
Stand 31. Dezember 2016	79.718	391.194	-9.850	100.249	561.311
Gewinnausschüttung für 2016 (0,43 € je Aktie)				- 34.279	-34.279
Ergebnis der Periode 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

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 2017 wird am 8. August 2017 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 2017 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 2016 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2016. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2017 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der vorliegende Zwischenbericht ist einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung vom 10. Mai 2017 erhielt die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, den Prüfungsauftrag. Über das Ergebnis der durchgeführten prüferischen Durchsicht hat die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine entsprechende Bescheinigung ausgestellt, die mit diesem Bericht veröffentlicht wird.

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 2016 erforderlich sind. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im ersten Halbjahr sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

Wesentliche Geschäftsvorfälle im ersten Halbjahr 2017

Im ersten Halbjahr 2017 erfolgten die Besitzübergänge der Immobilien in Köln (2. Januar 2017), Hallstadt (23. März 2017) und Berlin (31. März 2017). Das Investitionsvolumen ohne Erwerbsnebenkosten betrug zusammen 108,8 Mio. €.

Für die zum 31. Dezember 2016 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesene Immobilie in Duisburg erfolgte am 1. April 2017 der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber.

Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2016 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung zum 30. Juni 2017 geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Daher erscheint uns aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2016 veröffentlichten Verkehrswerte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Die Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2016 in Köln, Hallstadt und Berlin wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für Immobilien in Hanau, Kiel, Passau und Ratingen resultierte am 30. Juni 2017 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 107,5 Mio. €. Die Kaufpreise werden nach Erfüllung der Voraussetzungen fällig.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen zum 30. Juni 2017 auf 1,75 % (31. Dezember 2016: 1,53 %) erhöht. Aus dieser Zinsanpassung resultierte ein Rückgang der Pensionsrückstellungen von 180 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 2017 506.319 T€ (31. Dezember 2016: 441.464 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).

Zur Ablösung der grundpfandrechtlichen Besicherung eines in 2009 zur Finanzierung der im Berichtsjahr veräußerten Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, aufgenommenen Darlehens wurde ein Betrag in Höhe von 4.191 T€ auf ein an die finanzierende Bank verpfändetes Bankkonto hinterlegt, das in dem Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ ausgewiesen ist. Da die Gesellschaft keinen unmittelbaren Zugriff auf das verpfändete Konto hat, ist der entsprechende Betrag gemäß IAS 7 kein Bestandteil des Finanzmittelfonds. Aus diesem Grunde weichen der Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ und der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds zum 30. Juni 2017 in Höhe von 4.191 T€ voneinander ab.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Halbjahr 2017 nicht gegeben.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 11. Juli 2017 erfolgte nach Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 34,4 Mio. € der Besitzübergang einer Büroimmobilie in Ratingen auf die Gesellschaft.

Am 18. Juli 2017 wurde der Vertrag über den Verkauf einer Einzelhandelsimmobilie in der Innenstadt von Minden abgeschlossen. Der Verkaufspreis beträgt 4,5 Mio. €.

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, 31. Juli 2017

Der Vorstand


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Wir haben den verkürzten Zwischenabschluss - bestehend aus verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung und verkürzter Gesamtergebnisrechnung, verkürzter Bilanz, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Zwischenlagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2016, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w Abs. 2 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Zwischenabschluss und zu dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Zwischenabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Düsseldorf, den 3. August 2017

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Künemann)
Wirtschaftsprüfer

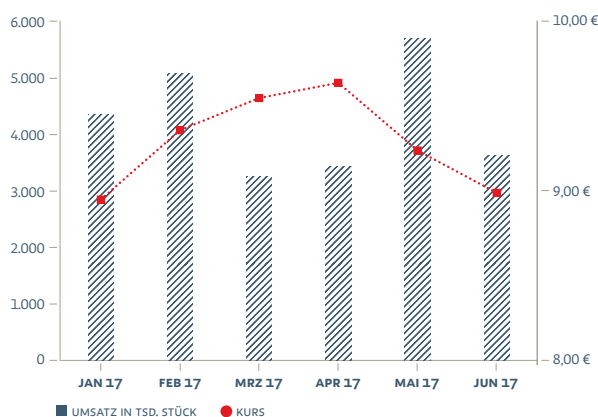
(Neu)
Wirtschaftsprüfer

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienmärkte haben sich im ersten Halbjahr 2017 positiv entwickelt. Nachdem der DAX zu Jahresbeginn bei 11.598 Punkten notierte, konnte der Index im März die 12.000 Punkte Marke überwinden und lag zum Ende des ersten Quartals bei 12.313 Punkten. Unterstützt durch positive Konjunktur- und Unternehmensdaten sowie abklingende politische Unsicherheiten nach den Wahlen in den Niederlanden und Frankreich, konnte der DAX seine Gewinnserie fortsetzen und erreichte Mitte Juni ein neues Allzeithoch bei 12.952 Punkten. Trotz der anhaltenden positiven Stimmung leitete der DAX anschließend eine Korrekturbewegung ein und sank bis zum Halbjahresende auf 12.325 Zähler.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



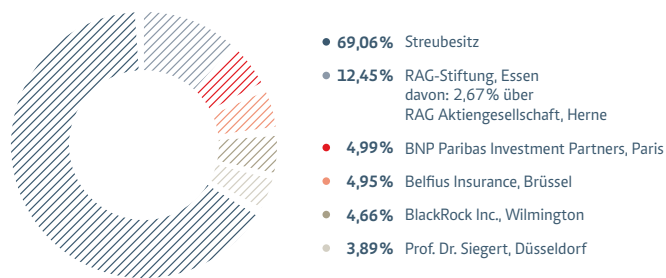
Der Kursverlauf der HAMBORNER Aktie war im abgelaufenen ersten Halbjahr volatil. Nachdem die Aktie zu Jahresbeginn bei 9,04 € notierte, stieg der Kurs bis Anfang Mai auf seinen Höchststand im ersten Halbjahr von 9,94 €. Nach Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 0,43 € je Aktie am 15. Mai 2017 und der weiterhin steigenden Unsicherheit in Bezug auf die künftige Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, konnte das Kursniveau nicht gehalten werden und die Aktie sank bis zum Halbjahresende auf 8,99 €. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 % gegenüber dem Jahresbeginn.

Die Aktienumsätze entwickelten sich im ersten Halbjahr hingegen äußerst positiv. Mit durchschnittlich rd. 203.000 gehandelten Aktien pro Tag lag das Handelsvolumen deutlich über dem Durchschnittswert des Jahres 2016

(rd. 145.000 Aktien). Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2017 rd. 717 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
Free Float	69,06 %
Marktkapitalisierung	716,7 Mio. €

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2017



Hauptversammlung 2017

Am 10. Mai 2017 fand unsere ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr statt. Dort wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,43 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 beschlossen. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. Dezember 2016 beträgt die Dividendenrendite rd. 4,8 %.

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 in unseren Newsletter einzutragen, um wesentliche Informationen rund um unsere Gesellschaft direkt per Email zu erhalten.

FINANZKALENDER 2017/2018

8. August 2017	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2017
9. November 2017	Quartalsfinanzbericht 30. September 2017
21. März 2018	Geschäftsbericht 2017
25. April 2018	Quartalsfinanzbericht 31. März 2018
26. April 2018	Ordentliche Hauptversammlung 2018

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 2017

HAMBORNER REIT AG

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