

hamborner
REIT



ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

center

Zwischenbericht
für das zweite Quartal 2011
und das erste Halbjahr 2011

Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

in T€		
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	30.06.2011	30.06.2010 *
Erlöse aus Mieten und Pachten	14.964	11.840
Nettomieteinnahmen	13.376	10.916
Betriebsergebnis	6.578	5.629
Finanzergebnis	-3.353	-2.776
EBITDA	11.354	9.300
EBDA	8.001	3.743
EBIT	6.578	5.693
Funds from Operations (FFO)	8.001	6.460
Periodenergebnis	3.225	136
Aus der Bilanz	30.06.2011	31.12.2010
Bilanzsumme	420.790	406.143
Langfristige Vermögenswerte	393.435	322.067
Eigenkapital	215.347	223.467
Eigenkapitalquote in %	51,2	55,0
REIT Eigenkapitalquote in %	61,0	74,4
Loan to Value (LTV) in %	34,0	19,3
Zur HAMBORNER Aktie	30.06.2011	30.06.2010
Ergebnis je Aktie in €	0,09	0,01
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,23	0,28
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,03	7,50
Marktkapitalisierung	239.864	170.775
Sonstige Daten	30.06.2011	31.12.2010
Verkehrswert des Immobilienportfolios	451.150	376.150
Net Asset Value (NAV)	290.326	298.144
Net Asset Value je Aktie in €	8,51	8,74
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	24	24

* Vorjahreszahlen sind angepasst worden (siehe Anhang)

Inhalt

I 4	VORWORT DES VORSTANDS
I 5	ZWISCHENLAGEBERICHT
I 5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
I 5	Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
I 8	Risikobericht
I 8	Prognosebericht
I 8	Nachtragsbericht
I 9	ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. JUNI 2011
I 9	Gewinn- und Verlustrechnung
I 10	Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
I 11	Bilanz
I 13	Kapitalflussrechnung
I 14	Eigenkapitalveränderungsrechnung
I 15	Anhang zum Zwischenabschluss
I 17	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
I 18	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
I 19	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN
I 19	Die Aktie der HAMBORNER REIT AG
I 19	Hauptversammlung 2011
I 20	Finanzkalender 2011/2012
I 20	Zukunftsgerichtete Aussagen
I 20	Impressum

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 11. August 2011 erschienen.

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das erste halbe Jahr 2011 ist vorüber und HAMBORNER kann auf sehr erfolgreiche Monate zurückblicken. Bereits im ersten Quartal konnten wir vier Objekte in Brunthal, Bad Homburg, Regensburg und Leipzig in unser Portfolio übernehmen, deren Kaufverträge im letzten Jahr unterzeichnet wurden. Auch im zweiten Quartal war es uns möglich, weitere attraktive Objekte zu akquirieren und damit unser Wachstumsversprechen zu halten. So haben wir Verträge für zwei High Street-Objekte in Langenfeld und Offenburg sowie einen Baumarkt in Aachen unterzeichnet. Das Investitionsvolumen dieser Objekte beträgt rd. 41 Mio. €. Das Gebäude in Langenfeld konnte bereits am 30. Juni 2011 in unsere Bücher übernommen werden. Mit den in diesem Jahr übergegangenen Objekten sowie den unterzeichneten Kaufverträgen werden wir am Ende dieses Jahres einen Portfoliowert von rd. 500 Mio. € erreichen und unsere zu Beginn des Jahres abgegebenen Prognosen der 20-prozentigen Steigerung von Miet- und Pachterträgen sowie einer 25-30-prozentigen Steigerung des FFO zum Jahresende voraussichtlich übertreffen. Wir erwarten nunmehr eine mindestens 25-prozentige Mietsteigerung und eine Erhöhung des FFO von etwas über 30 Prozent.

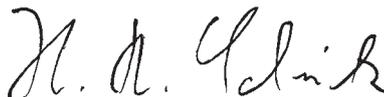
Aber an diesem Punkt dürfen wir uns natürlich nicht ausruhen. Wir möchten unser Portfolio auch künftig strategiekonform optimieren und prüfen derzeit weitere renditestarke Investitionsmöglichkeiten. Der Hauptversammlung am 17. Mai dieses Jahres haben wir daher gemeinsam mit dem Aufsichtsrat vorgeschlagen, weitere genehmigte Kapitalia in Höhe von 50 Prozent des Grundkapitals zu beschließen, um auch künftig – aber mit Bedacht und zum richtigen Zeitpunkt - unsere Wachstumsstrategie fortsetzen zu können. Es freut uns sehr, dass dieser Beschluss mit großer Mehrheit gefasst wurde und wir bedanken uns an dieser Stelle nochmals für Ihr Vertrauen.

Weiterhin erfreulich ist, dass wir Ihnen im Mai eine zum Vorjahresvergleich stabile Dividende von 37 Cent je Aktie auszahlen konnten – und dies trotz einer um 50 Prozent erhöhten Aktienanzahl. Bezogen auf den Jahreschlusskurs zum 31. Dezember 2010 entspricht dies einer Dividendenrendite von rd. 4,8 Prozent. Auch künftig wird die Sicherung einer stabilen und zuverlässigen Dividendenpolitik ein wichtiger Grundsatz all unseres geschäftlichen Handelns sein.

In diesem Sinne freuen wir uns auf ein weiterhin erfolgreiches zweites Halbjahr 2011 und den Austausch mit Ihnen!

Duisburg, im August 2011


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft blickt verhalten optimistisch in die Zukunft. Die anfängliche zögerliche konjunkturelle Erholung hat sich zu einem breit angelegten Aufschwung entwickelt. Die Mehrheit der Betriebe erwartet in den kommenden sechs Monaten bessere oder anhaltend gute Geschäfte. Der Lohnanstieg befindet sich im stabilitätsgerechten Rahmen und in der Folge werden die Konsumausgaben der privaten Haushalte wieder zunehmen und die Binnenkonjunktur stützen.

Die Arbeitslosigkeit ist weiter rückläufig und durch den sich zunehmend abzeichnenden Mangel an qualifizierten Mitarbeitern gewinnt der deutsche Arbeitsmarkt verstärkt an Attraktivität für ausländische Fachkräfte. Die mit der sinkenden Arbeitslosigkeit einhergehende Abnahme der staatlichen Transferleistungen trägt zur Sanierung der öffentlichen Haushalte bei. Nachdem die Wirtschaftsleistung im Jahr 2010 um 3,6 % gestiegen ist, wird für das Jahr 2011 mit einem verhalteneren Wachstum des Bruttoinlandproduktes (BIP) gerechnet. Für das Gesamtjahr 2011 ist mit einem Anstieg der Inflationsrate auf über 2% und einer weiter zunehmenden Tendenz in den Folgejahren zu rechnen.

Überschattet wird die aktuell gute Lage der deutschen Wirtschaft jedoch durch die anhaltende massive, die Märkte verunsichernde europäische und amerikanische Schuldenkrise. Werden hier keine zufriedenstellenden Lösungen gefunden, wird es zu makroökonomischen Verwerfungen mit entsprechend negativen Auswirkungen auch auf die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland kommen.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Unter dem Einfluss der allgemeinen konjunkturellen Entwicklungen war die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG in den ersten sechs Monaten des Jahres 2011 erwartungsgemäß gut.

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2011 konnten wir die Erlöse aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 3.124 T€ oder 26,4 % auf 14.964 T€ steigern. Zu dieser Erhöhung haben mit 3.228 T€ (27,3 %) Mieten aus Immobilienzugängen des Jahres 2010 und der ersten sechs Monate des Jahres 2011 entscheidend beigetragen. Durch Verkäufe vermieteter Immobilien verminderten sich die Erlöse um insgesamt 48 T€ (0,4 %). Die Mieten aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2010 als auch im Berichtshalbjahr in unserem Bestand befanden, nahmen geringfügig um 56 T€ (0,5 %) ab. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 1.545 T€ und lagen damit um 198 T€ (14,7 %) über dem entsprechenden Wert des Vorjahreszeitraums.

Die Leerstandsquote des Berichtshalbjahres betrug lediglich 1,8 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 2,3 %) und sank damit um 0,5%-Punkte. Die Leerstände betrafen zudem auch Mietflächen in Objekten, für die wir über Mietgarantien verfügen. Die um die Erträge aus den Mietgarantien bereinigte wirtschaftliche Leerstandsquote lag bei 1,3 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 1,2 %).

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien fielen in den ersten sechs Monaten des Berichtsjahres Aufwendungen in Höhe von 2.063 T€ (Vergleichszeitraum: 1.819 T€) an. Dies entspricht einer Steigerung von 13,4 % und ist in erster Linie auf den gewachsenen Objektbestand zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestandes beliefen sich per 30. Juni 2011 auf 1.070 T€ und lagen damit um 618 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (452 T€). Der Grund für den Anstieg liegt hauptsächlich in einer Flachdachsanierung an einem SB-Markt in Freiburg und der im ersten Quartal 2011 begonnenen Erweiterungs- und Erneuerungsmaßnahme des SB-Marktes in Köln.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen betrugen im ersten Halbjahr 13.376 T€ und stiegen damit gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres (10.916 T€) um 2.460 T€ oder um 22,5 %.

Verwaltungs- und Personalaufwand betrugen zusammen 1.854 T€ und lagen damit insgesamt um 202 T€ bzw. 12,2 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.652 T€). Während der Verwaltungsaufwand um 92 T€ zunahm, stieg der Personalaufwand um 110 T€. Die Zunahme der Verwaltungskosten begründet sich im Wesentlichen durch die Erhöhung der satzungsgebundenen Aufwendungen. Der Anstieg der Personalkosten gegenüber dem ersten Halbjahr 2010 resultiert hauptsächlich aus der Auflösung einer Rückstellung im Vorjahr für nicht zur Auszahlung gekommene Tantiemen.

Infolge der durch die Zunahme des Immobilienbestandes erhöhten Bemessungsgrundlage nahmen die Abschreibungen zu und betrugen in der Berichtsperiode 4.777 T€ nach 3.607 T€ im Vorjahreszeitraum.

Mit 278 T€ lagen die Sonstigen betrieblichen Erträge zum 30. Juni 2011 um 29 T€ unter Vorjahr (307 T€). Während die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen abnahmen, erhöhten sich die Erträge aus den Weiterbelastungen an die Mieter sowie aus einmaligen Entschädigungsleistungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen 445 T€ nach 335 T€ im Vorjahresvergleich. Der Anstieg beruht insbesondere auf einer Erhöhung der Kosten der Kreditaufnahme um 99 T€.

Zum 30. Juni 2011 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis in Höhe von 6.578 T€ nach 5.629 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einer Steigerung um 949 T€ bzw. 16,9 %.

Erträge aus der Veräußerung von Grundbesitz sind im ersten Halbjahr 2011 nicht angefallen. In der Vorjahresvergleichsperiode wurden aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke Veräußerungsgewinne in Höhe von 64 T€ erzielt.

Das Finanzergebnis betrug -3.353 T€ und nahm damit um 577 T€ gegenüber der Vorjahresvergleichszahl (-2.776 T€) ab. Der Rückgang ist in erster Linie auf die Zunahme der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (-3.684 T€ zum 30. Juni 2011 nach -2.853 T€ Vorjahreshalbjahr) zurückzuführen. Durch den aus der Kapitalerhöhung resultierenden deutlich erhöhten Liquiditätsbestand fielen auf der Anlagenseite im Berichtshalbjahr Zinserträge von 331 T€ an, die um 254 T€ über dem Zinsertrag des ersten Halbjahrs 2010 (77 T€) lagen.

Die im Vorjahresvergleichszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrafen im Wesentlichen die durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelöste Schlussbesteuerung. Mit Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft seit dem 1.1.2010 von der Gewerbe- und der Körperschaftsteuer befreit, hatte aber im Übergangszeitpunkt die vorhandenen stillen Reserven aufzudecken und der Schlussbesteuerung zu unterwerfen. Gegen die dafür im ersten Quartal 2010 gebildete Steuerverbindlichkeit in Höhe von 16,6 Mio. € konnten latente Steuern im Saldo von 13,8 Mio. € aufgelöst werden, so dass daraus eine Ergebnisbelastung von rd. 2,8 Mio. € verblieb.

Zum 30. Juni 2011 betrug der Periodenüberschuss 3.225 T€ nach 136 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das Ergebnis pro Aktie betrug in den ersten sechs Monaten des Jahres 2011 bei insgesamt 34.120.000 ausgegebenen Aktien rd. 0,09 € nach 0,01 € in den ersten sechs Monaten des Vorjahres (22.770.000 Stückaktien).

Der FFO (ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen) betrug zum 30. Juni 2011 8.001 T€ (Vergleichsperiode: 6.460 T€) und ist damit um 23,9 % gestiegen.

Finanz- und Vermögenslage

Neben den bereits im ersten Quartal 2011 in unseren Besitz übergegangenen Immobilien in Brunthal bei München, Bad Homburg v.d.H., Leipzig und Regensburg fand Ende des zweiten Quartals 2011 der Eigentumsübergang für eine weitere Einzelhandelsimmobilie in zentraler Lage der Fußgängerzone von Langenfeld/Rhld. statt. Diese Zugänge führten im ersten Halbjahr 2011 zu Anschaffungskosten von insgesamt 75,3 Mio. € und wurden zunächst vorrangig durch aus dem Nettoemissionserlös der Kapitalerhöhung stammende Eigenmittel finanziert. Zusätzlich haben wir für notariell beurkundete Erwerbe, bei denen der Besitzübergang allerdings noch aussteht, im ersten Halbjahr 2011 Erwerbsnebenkosten in Höhe von 0,9 Mio. € geleistet und Nachinvestitionen auf Bestandsobjekte von 0,2 Mio. € vorgenommen. Die gesamten im Berichtszeitraum angefallenen Anschaffungs- und Erwerbsnebenkosten sowie Nachinvestitionen in den Bestand beliefen sich somit auf insgesamt 76,4 Mio. €. Der Verkehrswert unseres Immobilienportfolios betrug per Ende Juni 451,2 Mio. €.

Bereits im Vorjahr wurde ein Kaufvertrag für eine Einzelhandelsimmobilie in Freiburg mit einem Kaufpreis von rd. 11,4 Mio. € beurkundet. Das Objekt wird nach Fertigstellung – voraussichtlich im vierten Quartal 2011 – in unseren Besitz übergehen. Für eine weitere Immobilie in Erlangen wurde im Dezember 2010 ein Kaufvertrag unterzeichnet. Der Kaufpreis hierfür beträgt 27,8 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. August 2011 statt. Im Juni 2011 wurden zwei weitere Kaufverträge über den Erwerb eines OBI-Baumarktes in Aachen sowie einer Einzelhandelsimmobilie in Offenburg mit einem Investitionsvolumen von zusammen 23,9 Mio. € beurkundet. Der OBI-Markt wird nach Fertigstellung voraussichtlich im Februar 2012 in unseren Besitz übergehen. Das Objekt in Offenburg ist am 1. August 2011 in unser Eigentum übergegangen.

Im Zuge der Portfoliooptimierung haben wir ein kleineres, nicht mehr strategiekonformes Bürogebäude in Krefeld zu einem Preis von 900 T€ veräußert. Der Besitzübergang an den Käufer wird voraussichtlich im 3. Quartal 2011 sein. Wir haben daher das Grundstück zum 30. Juni 2011 in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert.

Zum 31. Dezember 2010 betragen die liquiden Mittel insbesondere aufgrund des Mittelzuflusses aus der Kapitalerhöhung 83,6 Mio. €. Durch die Kaufpreiszahlungen für die Immobilieninvestitionen des ersten Halbjahrs 2011 und die Auszahlung der Dividende für 2010 gingen die Geldmittelbestände zum 30. Juni 2011 gegenüber dem letzten Abschlussstichtag um 57,8 Mio. € auf 25,8 Mio. € zurück.

Durch Inanspruchnahme weiterer Immobilienkredite erhöhten sich auf der Passivseite die Finanzverbindlichkeiten um 26,2 Mio. €. Gleichzeitig haben wir im ersten Halbjahr 2011 planmäßige Tilgungen in Höhe von 2,4 Mio. € geleistet sowie planmäßig ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 10,1 Mio. € durch ein langfristiges Darlehen abgelöst. Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen zum 30. Juni 2011 insgesamt 178,6 Mio. €. Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente betrug zum 30. Juni 2011 -7,8 Mio. €. Im Vergleich zum Abschlussstichtag 31.12.2010 resultierte aus der Folgebewertung ein um 1,2 Mio. € höherer Marktwert.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft Finanzierungsmittel in Höhe von insgesamt 46,8 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

Zum 30. Juni 2011 verfügte die Gesellschaft darüber hinaus über eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 10 Mio. €, die zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung des Erwerbs strategiekonformer Immobilien eingesetzt werden kann und die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Gesellschaft bei sich bietenden Ankaufgelegenheiten sicherstellt.

Der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit betrug 11,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2011 gegenüber -9,0 Mio. € im Vergleichszeitraum des Vorjahres, der im Wesentlichen durch die Steuerzahlungen - insbesondere für die Schlussbesteuerung - in Höhe von 16,9 Mio. € beeinflusst war.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum 30. Juni 2011 rd. 51,2 % nach 55,0 % zum 31. Dezember 2010. Die REIT-Eigenkapitalquote verringerte sich von 74,4 % zum 31. Dezember auf 61,0 % zum Berichtsstichtag.

Risikobericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweit gestreuten Immobilienbestand vielfältigen Risiken ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken können. Es haben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2010 ergeben. Die im Lagebericht 2010 unter dem Kapitel „Risikobericht“ 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 2011 über ein Portfolio von 67 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen „Einzelhandel“ und „Büro“ ausgerichtet. Bei unseren Investitionen konzentrieren wir uns auf einzelhandelsgenutzte Objekte in erstklassigen Lagen deutscher Oberzentren und Mittelstädte, auf Fachmarktzentren sowie Bürohäuser an etablierten Standorten.

Die Gesellschaft unterliegt seit ihrer Umwandlung in einen REIT zu Beginn des Jahres 2010 den Vorgaben des REIT-Gesetzes hinsichtlich des Unternehmensgegenstandes und der Einhaltung gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Anforderungen. Zu letzteren gehört die Mindesteigenkapitalquote, die nach den Vorschriften des REIT-Gesetzes mindestens 45 % betragen muss und auf Basis der Fair-Value-Werte des Immobilienvermögens zu ermitteln ist.

Der Vorstand hält an seinen zuletzt im Geschäftsbericht 2010 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen und Prognosen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Er sieht sich aus heutiger Sicht nicht veranlasst, die getroffenen Aussagen aufgrund aktueller Entwicklungen zu korrigieren. Hauptsächlich durch die fortgesetzte Investitionstätigkeit der Gesellschaft erwarten wir im Gesamtjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr einen weiteren deutlichen Anstieg der Mieterlöse, und zwar nach derzeitigem Stand um mindestens 25 %. Die Leerstandsquote wird sich voraussichtlich auf weiterhin niedrigem Niveau bewegen. Für das Jahr 2011 rechnen wir insgesamt mit einer stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts und einem zufriedenstellenden Ergebnis. Die nachhaltige Steigerung des FFO hat unverändert hohe Priorität. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, diese Kennziffer im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr um mindestens 30% steigern zu können.

Nachtragsbericht

Kaufpreiszahlung und Besitzübergang der Immobilien in Erlangen und Offenburg erfolgten am 1. August 2011. Anfang April hat die steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2007 - 2009 begonnen. Feststellungen oder Ergebnisse lagen bis zur Veröffentlichung dieses Zwischenberichts noch nicht vor.

Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2011

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2011	01.04. – 30.06.2010
Erlöse aus Mieten und Pachten	14.964	11.840	7.878	6.025
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.545	1.347	822	718
Laufende Betriebsaufwendungen	-2.063	-1.819	-997	-911
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.070	-452	-761	-224
Nettomieteinnahmen	13.376	10.916	6.942	5.608
Verwaltungsaufwand	-520	-428	-306	-255
Personalaufwand	-1.334	-1.224	-678	-685
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.777	-3.607	-2.531	-1.836
Sonstige betriebliche Erträge	278	307	65	200
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-445	-335	-200	-129
	-6.798	-5.287	-3.650	-2.705
Betriebsergebnis	6.578	5.629	3.292	2.903
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	64	0	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	6.578	5.693	3.292	2.903
Zinserträge	331	77	71	29
Zinsaufwendungen	-3.684	-2.853	-1.870	-1.443
Finanzergebnis	-3.353	-2.776	-1.799	-1.414
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.225	2.917	1.493	1.489
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-2.781	0	-12
Periodenergebnis	3.225	136	1.493	1.477
Ergebnis je Aktie (in €)	0,09	0,01	0,04	0,06

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2011	01.04. – 30.06.2010
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	3.225	136	1.493	1.477
Unrealisierte Gewinne/Verluste (–) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	1.262	-3.302	-1.239	-1.548
Auflösung der latenten Steuern auf versicherungsmathematische Verluste	0	-446	0	0
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0	-1.240	0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge / Aufwendungen (–)	1.262	-4.988	-1.239	-1.548
Gesamtergebnis der Periode	4.487	-4.852	254	-71

Die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen betreffen Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktwertänderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtszeitraum des Vorjahres wurden die gebildeten latenten Steuern auf die derivativen Finanzinstrumente und auf die gemäß IAS 8 angepassten versicherungsmathematischen Verluste wegen Erlangung der Steuerfreiheit aufgelöst und ebenfalls erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst.

Bilanz Aktiva

in T€	30.06.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	31	37
Sachanlagen	128	130
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	392.701	321.505
Finanzielle Vermögenswerte	23	28
Sonstige Vermögenswerte	552	367
	393.435	322.067
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.055	435
Forderungen aus Ertragsteuern	12	12
Bankguthaben und Kassenbestände	25.795	83.629
	26.862	84.076
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	493	0
	27.355	84.076
Summe Vermögenswerte	420.790	406.143

Bilanz Passiva

in T€	30.06.2011	31.12.2010
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120
Kapitalrücklage	64.285	64.267
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	106.853	106.853
Neubewertungsrücklage	-10.200	-11.462
	96.653	95.391
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	17.064	24.020
Periodenüberschuss	3.225	5.669
	20.289	29.689
	215.347	223.467
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	173.263	139.694
Derivative Finanzinstrumente	7.761	9.023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.457	3.150
Rückstellungen für Pensionen	7.399	7.571
Sonstige Rückstellungen	846	825
	192.726	160.263
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	5.342	15.376
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	5.902	4.726
Sonstige Rückstellungen	1.473	2.311
	12.717	22.413
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	420.790	406.143

Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2010
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.225	2.917
Finanzergebnis	3.353	2.776
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	4.777	3.607
Veränderung der Rückstellungen	-1.139	-1.061
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-52
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-7	8
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-549	-286
Veränderung der Verbindlichkeiten	1.773	-37
Zinseinzahlungen	381	95
Steuerzahlungen	0	-16.936
	11.814	-8.969
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-76.744	-31.128
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	66
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	5	6
	-76.739	-31.056
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-12.625	-8.425
Mittelzufluß aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	36.275	22.640
Mittelabfluß aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-12.521	-2.004
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	18	0
Zinsauszahlungen	-4.056	-3.188
	7.091	9.023
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-57.834	-31.002
Finanzmittelfonds am 1. Januar	83.629	37.942
Bankguthaben und Kassenbestände	83.629	37.942
Finanzmittelfonds am 30. Juni	25.795	6.940
Bankguthaben und Kassenbestände	25.795	6.940

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn		Eigenkapital gesamt
			gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	
Stand 1. Januar 2010	22.770	0	2.277	104.576	-6.594	27.196	5.073	155.298
Anpassung nach IAS 8					-1.110	176	0	-934
Stand 1. Januar 2010 angepasst	22.770	0	2.277	104.576	-7.704	27.372	5.073	154.364
Vortrag auf neue Rechnung						5.073	-5.073	0
Gewinnausschüttung für 2009						-8.425		-8.425
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-4.988			-4.988
Periodenergebnis 01.01. – 30.06.2010							136	136
Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.06.2010					-4.988		136	-4.852
Stand 30. Juni 2010	22.770	0	2.277	104.576	-12.692	24.020	136	141.087
Übertragung der gesetzlichen Rücklage			-2.277	2.277				0
Kapitalerhöhung	11.350	68.100						79.450
Kosten der Kapitalerhöhung		-3.833						-3.833
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					1.230			1.230
Periodenergebnis 01.07. – 31.12.2010							5.533	5.533
Periodengesamtergebnis 01.07. – 31.12.2010					1.230		5.533	6.763
Stand 31. Dezember 2010	34.120	64.267	0	106.853	-11.462	24.020	5.669	223.467
Vortrag auf neue Rechnung						5.669	-5.669	0
Gewinnausschüttung für 2010						-12.625		-12.625
Kosten der Kapitalerhöhung		18						18
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					1.262			1.262
Periodenergebnis 01.01. - 30.06.2011							3.225	3.225
Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.06.2011					1.262		3.225	4.487
Stand 30. Juni 2011	34.120	64.285	0	106.853	-10.200	17.064	3.225	215.347

Anhang zum 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 2011 wird am 11. August 2011 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 2011 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Er wurde insbesondere in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard 34 zur Zwischenberichterstattung sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs-Standards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen der §§ 37w und 37x des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem Einzelabschluss verkürzten Berichtsumfang.

Seit dem 1. Januar 2011 machen wir zur transparenteren Darstellung unserer Pensionsverpflichtungen in der Bilanz von dem Wahlrecht gem. IAS 19 (93) Gebrauch, versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen unter Verzicht auf das bisher angewandte Korridorverfahren nach IAS 19 (92) sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital zu erfassen. Die vollständige Erfassung der Pensionsverpflichtungen zu den Bilanz- und Quartalsstichtagen führt zu zuverlässigeren und relevanteren Informationen. Die im vorliegenden Bericht ausgewiesenen Vorjahresangaben haben wir nach den Vorschriften des IAS 8 rückwirkend wie folgt angepasst und, soweit frühere Perioden betroffen sind, die Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 geändert:

Zum 1. Januar 2010 bestand ein nach dem Korridorverfahren noch nicht realisierter versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 1.379 T€, der rückwirkend in der Neubewertungsrücklage der Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 erfasst wurde. Zusätzlich erhöhte sich die Neubewertungsrücklage um 446 T€ aufgrund der auf diesen Betrag vor dem 1. Januar 2010 erfolgsneutral zu berücksichtigenden latenten Steuern. Darüber hinaus wurden zum 1. Januar die in den Vorperioden im Personalaufwand erfassten versicherungsmathematischen Verluste in Höhe von 176 T€ vom Gewinnvortrag in die Neubewertungsrücklage umgegliedert.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde ein versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 884 T€ errechnet, der zu einer weiteren Minderung der Neubewertungsrücklage führte. Unter Anwendung des Korridorverfahrens wurden in den Quartalen des Geschäftsjahres 2010 versicherungsmathematische Verluste von jeweils rd. 45 T€ und für das Geschäftsjahr 2010 insgesamt 179 T€ ergebniswirksam verrechnet, die nach IAS 8 storniert wurden. Hierdurch wurde retrospektiv der Personalaufwand vermindert und der Quartals- bzw. Jahresüberschuss erhöht. Insgesamt wurden die Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2010 um insgesamt 2.084 T€* erhöht und betragen angepasst auf die geänderte Bilanzierungsmethode 7.571 T€.

Bei den retrospektiven Änderungen wurden in diesem Zwischenbericht die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung, die Quartalszahlen, die Bilanzwerte zum 31. Dezember 2010 sowie die von der Anpassung betroffenen Kennzahlen angepasst.

Die Beibehaltung des Korridorverfahrens hätte sich im 1. Halbjahr 2011 mit einem erhöhten Personalaufwand in Höhe von 230 T€ ausgewirkt.

Ansonsten basiert der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2011 auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2010. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2011 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2010 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. Aus heutiger Sicht erscheint uns daher die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2010 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag erforderlich sind. Wesentliche Veränderungen und Geschäfts-

* Versicherungsmathematischer Verlust zum 1.1.2010 in Höhe von 1.379 T€ zuzüglich Betrag aus der Neuberechnung in Höhe von 884 T€ abzüglich 179 T€ aus ergebniswirksamer Verrechnung in 2010.

vorfälle im 1. Halbjahr sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht ist einer prüferischen Druchsicht unterzogen worden. Entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung vom 17. Mai 2011 erhielt die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, den Prüfungsauftrag. Über das Ergebnis der durchgeführten prüferischen Druchsicht hat die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine entsprechende Bescheinigung ausgestellt, die mit diesem Bericht veröffentlicht wird.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im 1. Halbjahr 2011 nicht gegeben.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Duisburg, 11. August 2011

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 Gewinn- und Verlustrechnung und Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Zwischenlagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2011, 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 (IDW) 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, und 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 11. August 2011

Deloitte & Touche GmbH

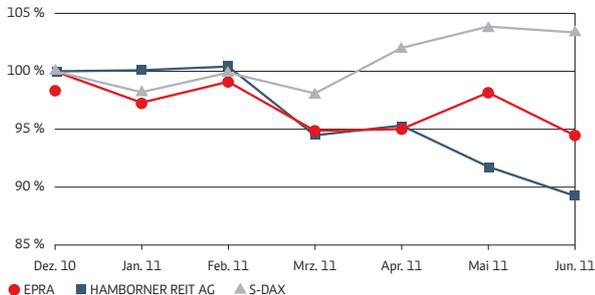
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)
Wirtschaftsprüfer

(Pfeiffer)
Wirtschaftsprüfer

Ergänzende Informationen

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Im Rückblick auf das erste Halbjahr 2011 waren auch an der Börse die beherrschenden Themen das Erdbeben und die Reaktorkatastrophe in Japan sowie die Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in Griechenland. Die guten fundamentalen Rahmendaten Deutschlands gerieten dadurch leider in den Hintergrund und konnten ihre kurstreibende Wirkung nur begrenzt entfalten. Auch wenn der DAX im April zwischenzeitlich Höchststände erreichte, haben sich die positiven Erwartungen der Anleger bis zum Ende des 1. Halbjahrs eher nicht erfüllt.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	34.120.000 Stück
Grundkapital	34.120.000 €
Notierung	S-Dax
Designated Sponsor	HSBC Trinkaus und West LB
Free Float	73,63 %
Marktkapitalisierung	239,86 Mio. €

Auch die HAMBORNER Aktie konnte sich den allgemeinen Einflüssen nicht entziehen und entwickelte sich nach anfänglich gutem Start insgesamt leider nicht zufriedenstellend. Die Aktie schloss zum 30. Juni 2011 mit einem Kurs von 7,03 €. Der Abschlag zum Net Asset Value (NAV) von 8,51 € je Aktie beträgt damit 17,4 %.

Unsere Kapitalmarktcommunication ist darauf ausgerichtet, unsere gute Geschäftsentwicklung transparent darzustellen, um so auch positive Impulse für die weitere Kursentwicklung zu geben. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Investor Relations Aktivitäten verstärkt fortsetzen und haben neben dem Besuch diverser Immobilienkonferenzen in den nächsten Wochen und Monaten auch wieder Roadshows im In- und Ausland sowie Vorträge für Privataktionäre geplant.

Hauptversammlung 2011

Am 17. Mai 2011 fand unsere ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr statt. Dort wurde die Ausschüttung einer Dividende von 37 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2010 beschlossen. Die Dividendenrendite auf Basis des Jahreschlusskurses zum 31.12.2010 betrug damit 4,8 %.

Weiterhin wurden HAMBORNER zum weiteren Wachstum genehmigte Kapitalia von insgesamt 50 % des Grundkapitals eingeräumt.

Zudem wurden im Rahmen dieser Aktionärsversammlung zwei neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt: Frau Bärbel Schomberg, Geschäftsführerin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH und Herr Dr. Bernd Kottmann, Unternehmensberater, verstärken seit Mai dieses Gremium. Herr Volker Lütgen, ehemals HSH Real Estate, schied zu diesem Tag aus dem Aufsichtsrat aus.

Weitere Informationen zu diesen und allen weiteren Beschlüssen können Sie unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Investor Relations entnehmen.

Finanzkalender 2011/2012

11. August 2011	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2011
9. November 2011	Zwischenbericht 3. Quartal 2011
29. März 2012	Geschäftsbericht 2011
10. Mai 2012	Zwischenbericht 1. Quartal 2012
15. Mai 2012	Ordentliche Hauptversammlung 2012

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

Stand:

August 2011

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg

Tel.: 0203 / 54405-0
Fax: 0203 / 54405-49

info@hamborner.de
www.hamborner.de