

02 2012

ZWISCHEN- BERICHT

FÜR DAS ZWEITE QUARTAL 2012
UND DAS ERSTE HALBJAHR 2012

Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

in T€		
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	30.06.2012	30.06.2011
Erlöse aus Mieten und Pachten	18.193	14.964
Nettomieteinnahmen	16.834	13.376
Betriebsergebnis	8.890	6.578
Finanzergebnis	-5.127	-3.353
EBITDA	14.915	11.354
EBDA	9.781	8.001
EBIT	8.907	6.578
Funds from Operations (FFO)	9.771	8.001
Periodenergebnis	3.773	3.225
Aus der Bilanz	30.06.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	457.307	462.493
Langfristige Vermögenswerte	448.719	435.641
Eigenkapital	202.887	215.131
Eigenkapitalquote in %	44,4	46,5
REIT Eigenkapitalquote in %	53,0	55,7
Loan to Value (LTV) in %	41,5	39,1
Zur HAMBORNER Aktie	30.06.2012	30.06.2011
Ergebnis je Aktie in €	0,11	0,09
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,29	0,23
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	6,94	7,03
Marktkapitalisierung	236.793	239.864
Sonstige Daten	30.06.2012	31.12.2011
Verkehrswert des Immobilienportfolios	518.170	504.432
Net Asset Value (NAV)	294.082	299.328
Net Asset Value je Aktie in €	8,62	8,77
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	24	28

Inhalt

I 4	VORWORT DES VORSTANDS
I 5	ZWISCHENLAGEBERICHT
I 5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
I 5	Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
I 7	Risikobericht
I 7	Prognosebericht
I 8	Nachtragsbericht
I 9	ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. JUNI 2012
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 16	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
I 17	BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT
I 18	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN
I 18	Die Aktie der HAMBORNER REIT AG
I 18	Hauptversammlung 2012
I 19	Finanzkalender 2012/2013
I 19	Zukunftsgerichtete Aussagen
I 19	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 9. August 2012 erschienen.

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das erste Halbjahr 2012 ist vorüber und HAMBORNER kann wie zu Beginn des Jahres erwartet auf ein weiterhin positives operatives Geschäft zurückblicken. Nachdem wir im Jahr 2011 unseren Wachstumskurs stark vorange-trieben haben und insgesamt acht Objekte in unser Portfolio übernehmen konnten, ging im April 2012 noch ein Baumarkt in Aachen in unseren Besitz über. Zudem macht das Büroobjekt "NuOffice" in München erfreuliche Baufortschritte, so dass hier ab Herbst die ersten Mieter einziehen werden und wir mit einem Übergang zu Beginn des kommenden Jahres rechnen.

Nach diesen Investitionen verfügte HAMBORNER zum 30. Juni 2012 über eine Eigenkapitalquote von rd. 53 %. Damit bewegten wir uns nah an der uns selbst gesetzten unteren Grenze von rd. 50 % und in Richtung der gesetzlichen Mindesteigenkapitalquote einer REIT-Gesellschaft von 45 %. Um dem Unternehmen weiteres Wachstum zu ermöglichen, ist es daher notwendig, dass HAMBORNER zur Aufnahme weiteren Eigenkapitals von Zeit zu Zeit an den Kapitalmarkt herantritt. Attraktive Investitionsmöglichkeiten an guten Standorten in Deutschland gepaart mit derzeit äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen haben uns dazu bewogen, diesen Schritt im Juli dieses Jahres zu gehen. Unter Ausnutzung von einem Drittel des genehmigten Kapitals hat HAMBORNER eine Kapitalerhöhung durchgeführt und einen Bruttoemissionserlös von rd. 74 Mio. € erzielt. Die 11.373.333 neuen Aktien, die für das volle Jahr 2012 dividendenberechtigt sind, wurden im Bezugsverhältnis 3:1 zu einem Bezugspreis von 6,50 € ausgegeben. Der Zuspruch von bestehenden und auch neuen Aktionären war trotz des nicht ganz einfachen Kapitalmarktumfelds sehr positiv – wir freuen uns darüber und danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Die frisch eingeworbenen Mittel möchten wir nun – wie auch nach der letzten Kapitalerhöhung im Herbst 2010 – möglichst zügig investieren, damit ein frühzeitiger Beitrag zu den Miet- und Pachterlösen sowie dem FFO gewährleistet ist. Derzeit haben wir konkret vier Objekte in Berlin, Hamburg, Karlsruhe und Tübingen in der exklusiven Ankaufsprüfung. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich dabei auf rd. 108 Mio. €. Darüber hinaus prüfen wir sorgfältig weitere Angebote, die unser Portfolio strategiekonform optimieren können.

Bezüglich der Prognose für das Gesamtjahr halten wir an unseren bisher veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen fest. Für das Gesamtjahr 2012 erwarten wir eine rd. 10-prozentige Steigerung der Miet- und Pachterträge und streben eine rd. 10-prozentige Steigerung des FFO zum Jahresende an. Da erste geplante Immobilienzugänge aus den Mitteln der Kapitalerhöhung voraussichtlich im vierten Quartal 2012 stattfinden, wird sich dies vor allem in den Folgejahren positiv auf die Miet- und Pachterträge und den FFO auswirken.

In diesem Sinne freuen wir uns auf ein weiterhin erfolgreiches zweites Halbjahr 2012 und den Austausch mit Ihnen!

Duisburg, im August 2012



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erweist sich in einem schwierigen internationalen Umfeld weiterhin als stabil. Nach einem starken Wachstumsschub im ersten Quartal des Geschäftsjahres sind die Risiken für die konjunkturelle Entwicklung jedoch wieder stärker ins Blickfeld gerückt. Die im Frühjahr aufgekommene Erwartung einer wirtschaftlichen Belebung im ersten Quartal, die sich auf eine nachlassende Spannung im Euroraum und auf gute Daten aus wichtigen Wirtschaftsnationen stützte, ist aktuell einer erhöhten Skepsis gewichen. So tritt die Sorge über das Wirtschaftswachstum in der Eurozone und den USA wieder in den Vordergrund. Zusätzlich verschärfen sich die Probleme in den Bankensektoren einzelner europäischer Staaten. Dies führte insgesamt zu einer gestiegenen Unruhe an den Finanz- und Aktienmärkten.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung rechnet für das zweite Halbjahr 2012 mit sinkenden Exportzahlen. Vor allem aufgrund der anhaltenden Rezession in der europäischen Währungszone ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach deutschen Produkten zurückgeht. Dagegen dürften Schwellenländer wie China und Brasilien dank ihrer expansiven Geld- und Finanzpolitik ab der Jahreswende für Aufwind sorgen. Die schwächeren konjunkturellen Impulse führten auch zu einer nachlassenden Dynamik am Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote wird 2012 und im kommenden Jahr bei voraussichtlich knapp 7 % liegen und damit etwas höher als derzeit sein. Für das Gesamtjahr 2012 wird mit einem Wachstum von 1 % bzw. knapp 2 % für 2013 gerechnet. Die Konjunktur wird dabei hauptsächlich von der Binnenwirtschaft gestützt.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Auch vor dem Hintergrund der allgemeinen konjunkturellen Entwicklungen und den Unsicherheiten infolge der Staatsschuldenkrisen war die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Hamborner REIT AG im ersten Halbjahr des Jahres 2012 erwartungsgemäß gut.

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2012 konnten wir die Erlöse aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 3.229 T€ oder 21,6 % auf 18.193 T€ steigern. Zu dieser Erhöhung haben mit 3.256 T€ (21,8 %) Mieten aus Immobilienzugängen des Jahres 2011 und der Zugang des neu errichteten OBI-Marktes in Aachen im April dieses Jahres entscheidend beigetragen. Durch Verkäufe vermieteter Immobilien verminderten sich die Erlöse um insgesamt 181 T€ (1,2 %). Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2011 als auch im Berichtshalbjahr in unserem Bestand befanden (like for like), nahmen um 154 T€ (1,1 %) zu. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 1.612 T€ und lagen damit um 67 T€ (4,3 %) über dem entsprechenden Wert des Vorjahreszeitraums.

Die Leerstandsquote des Berichtshalbjahres betrug lediglich 1,7 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 1,8 %). 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 1,6 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 1,3 %).

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien fielen in den ersten sechs Monaten des Berichtsjahres Aufwendungen in Höhe von 2.374 T€ (Vergleichszeitraum: 2.063 T€) an. Dies entspricht einer Steigerung von 15,1 % und ist in erster Linie auf den gewachsenen Objektbestand zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestandes beliefen sich per 30. Juni 2012 auf 597 T€ und lagen damit um 473 T€ unter dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (1.070 T€). Da größere Maßnahmen erst begonnen wurden bzw. in der zweiten Jahreshälfte geplant sind, ist mit einem überproportionalen Anstieg des Instandhaltungsaufwands im dritten und vierten Quartal des Geschäftsjahres zu rechnen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen betrugen im ersten Halbjahr 2012 16.834 T€ und stiegen damit gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres (13.376 T€) um 3.458 T€ oder um 25,9 %.

Verwaltungs- und Personalaufwand betrugen zusammen 1.890 T€ und lagen damit insgesamt lediglich um 36 T€ bzw. 1,9 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.854 T€). Während der Verwaltungsaufwand um 19 T€ abnahm, stieg der Personalaufwand um 55 T€. Der leichte Anstieg der Personalkosten gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 resultiert auch aus der Einstellung von Mitarbeitern im vierten Quartal des Vorjahres im Hinblick auf zum Ende des ersten Quartals 2012 ausgeschiedene Mitarbeiter.

Hauptsächlich infolge der Zunahme des Immobilienbestands erhöhten sich die Abschreibungen in der Berichtsperiode um 1.231 T€ auf 6.008 T€ nach 4.777 T€ im Vorjahreszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 254 T€ (Vorjahr: 278 T€) und betreffen im Wesentlichen einmalige Entschädigungszahlungen ehemaliger Mieter für die vorzeitige Auflösung ihrer Mietverträge.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen 300 T€ nach 445 T€ im Vorjahresvergleich. Der Posten enthält unter anderem mit 92 T€ (Vorjahr: 75 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit, mit 64 T€ (Vorjahr: 66 T€) Rechts- und Beratungskosten und mit 64 T€ (Vorjahr: 50 T€) Beitragszahlungen.

Zum 30. Juni 2012 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis in Höhe von 8.890 T€ nach 6.578 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einer Steigerung um 2.312 T€ bzw. 35,1 %.

Aus der Veräußerung von drei Geschäftsgebäuden im März 2012 erzielten wir im ersten Halbjahr 2012 ein Ergebnis von 17 T€. Ein entsprechender Ergebnisbeitrag fiel in der Vergleichsperiode des Vorjahres nicht an.

Das Finanzergebnis betrug –5.127 T€ und nahm damit um 1.774 T€ gegenüber der Vorjahresvergleichszahl (–3.353 T€) ab. Der Rückgang ist in erster Linie auf die weitere Zunahme der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (–5.244 T€ zum 30. Juni 2012 nach –3.684 T€ im Vorjahreshalbjahr) zurückzuführen. Auf der Anlagenseite nahmen die Zinserträge durch den deutlich reduzierten durchschnittlichen Liquiditätsbestand aufgrund der Immobilienerwerbe in 2011 und 2012 um 214 T€ ab und betrugen im Berichtszeitraum 117 T€.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag i. H. v. –7 T€ (Vorjahr: 0 T€), die aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren, endete das erste Halbjahr 2012 mit einem Periodenüberschuss von 3.773 T€ nach 3.225 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Daraus ergibt sich ein Ergebnis je Aktie von 0,11 € nach 0,09 € in den ersten sechs Monaten des Vorjahres.

Der FFO betrug zum 30. Juni 2012 9.771 T€ (Vergleichsperiode: 8.001 T€) und ist damit um 22,1 % gestiegen.

Finanz- und Vermögenslage

Neben dem bereits im ersten Quartal in unseren Besitz übergegangenem Erbbaurechtsgrundstück in Geldern ging Anfang April 2012 ein OBI-Baumarkt in Aachen zu einem Kaufpreis i. H. v. 16,0 Mio. € in unseren Besitz über.

Bereits im ersten Quartal 2012 haben wir drei kleinere nicht mehr dem strategischen Konzept der Gesellschaft entsprechende Geschäftsgebäude in Erfurt zu einem Gesamtpreis von 5,6 Mio. € veräußert. Zum 31. Dezember 2011 wurden diese Grundstücke unter dem Posten "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" ausgewiesen.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug nach diesen geschilderten Veränderungen zum 30. Juni 2012 518,2 Mio. € (31. Dezember 2011: 504,4 Mio. €).

Der Rückgang der "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände" um 2,1 Mio. € auf 0,6 Mio. € resultierte hauptsächlich aus dem Eingang einer zum 31. Dezember 2011 noch nicht fälligen Kaufpreisforderung in Höhe von 2,2 Mio. € aus einem Grundstücksverkauf.

Am 30. Juni 2012 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 8,0 Mio. € nach 18,7 Mio. € zum 31. Dezember 2011. Der Rückgang um 10,7 Mio. € resultiert insbesondere aus der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2011 (13,6 Mio. €) sowie Mittelabflüssen aus den Investitionen in das Immobilienportfolio (20,7 Mio. €). Diesen stehen unter anderem Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (12,9 Mio. €; Vorjahr: 11,8 Mio. €) sowie aus der Veräußerung der Immobilien in Erfurt (5,6 Mio. €) gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten durch die Inanspruchnahme von Immobilienkrediten zur Finanzierung der Objekte in Offenburg (4,4 Mio. €) und Freiburg (6,9 Mio. €) abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 8,5 Mio. € erhöht und betragen zum Ende des ersten Halbjahres 2012 224,8 Mio. €. Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 28,8 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen unmittelbar abgerufen werden. Eine der Gesellschaft bis zum 31. Juli 2012 eingeräumte Kreditlinie über 10,0 Mio. € zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Immobilienerwerben wurde im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommen.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente verminderte sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2011 aufgrund der Folgebewertung um weitere 1,4 Mio. € auf -14,2 Mio. €.

In Vorbereitung der im Juli vorgenommenen Kapitalerhöhung entstanden im ersten Halbjahr 2012 Vorlaufkosten in Höhe von rd. 0,9 Mio. €, die nach IFRS ergebnisneutral vom Bruttoemissionserlös abgezogen und in der Kapitalrücklage erfasst werden. Da der Emissionserlös erst im Juli zugeflossen ist, hat sich zum 30. Juni 2012 die Kapitalrücklage um den Betrag der Vorlaufkosten gemindert.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum 30. Juni 2012 rd. 44,4 % nach 46,5 % zum 31. Dezember 2011. Die REIT-Eigenkapitalquote verringerte sich von 55,7 % zum 31. Dezember 2011 auf 53,0 % zum Berichtstichtag.

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 2011 ergeben. Die im Lagebericht 2011 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 Bestandshalter von Gewerbeimmobilien zum 30. Juni 2012 über ein Portfolio von 67 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro ausgerichtet.

Der Vorstand hält an seinen zuletzt im Geschäftsbericht 2011 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2012 strebt der Vorstand gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 einen weiteren Anstieg der Mieterlöse in Höhe von ca. 10 % bei einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote an. Bei einem sich insgesamt erholenden Marktumfeld rechnet die Gesellschaft mit einer stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts und die Gesellschaft beabsichtigt, den FFO im laufenden Geschäftsjahr 2012 um rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr zu steigern. Weitere Miet- und FFO-Steigerungen sind in Abhängigkeit von der Realisierung und des Zugangszeitpunkts der geplanten Akquisitionen zu sehen.

Nachtragsbericht

Der Vorstand der Gesellschaft hatte mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats am 29. Juni 2012 eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrechten der Aktionäre der Gesellschaft beschlossen. Das Grundkapital sollte durch Ausnutzung der genehmigten Kapitalia und die Ausgabe von bis zu 11.373.333 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien ohne Nennbetrag mit einem rechnerischen anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € je Stückaktie und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2012 gegen Bareinlagen erhöht werden. Entsprechend dem Bezugsverhältnis von 3:1 konnte ein Aktionär für jeweils drei alte Aktien eine neue Aktie zum Bezugspreis von 6,50 € beziehen.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Emissionserlös für das weitere Wachstum von HAMBORNER zu verwenden. Dabei soll insbesondere die Finanzierung zum Erwerb weiterer Immobilien im Rahmen der Investitionsstrategie ermöglicht sowie die strategische Flexibilität von HAMBORNER im Rahmen von Akquisitionsvorhaben erhöht werden. Zu diesem Zweck soll der Nettoemissionserlös aus dem Angebot der Neuen Aktien der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und der finanziellen Leistungsfähigkeit von HAMBORNER dienen.

Die Bezugsfrist endete am 16. Juli 2012. Die nicht bezogenen Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung anschließend an institutionelle Investoren veräußert. Die angebotenen 11.373.333 Aktien wurden damit vollständig platziert. Aus der vollzogenen Kapitalerhöhung erzielte die Gesellschaft einen Bruttoemissionserlös von rd. 74 Mio. €.

Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2012

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011	01.04. – 30.06.2012	01.04. – 30.06.2011
Erlöse aus Mieten und Pachten	18.193	14.964	9.222	7.878
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.612	1.545	826	822
Laufende Betriebsaufwendungen	-2.374	-2.063	-1.155	-997
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-597	-1.070	-334	-761
Nettomieteinnahmen	16.834	13.376	8.559	6.942
Verwaltungsaufwand	-501	-520	-305	-306
Personalaufwand	-1.389	-1.334	-673	-678
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-6.008	-4.777	-3.053	-2.531
Sonstige betriebliche Erträge	254	278	53	65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-300	-445	-118	-200
	-7.944	-6.798	-4.096	-3.650
Betriebsergebnis	8.890	6.578	4.463	3.292
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17	0	0	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	8.907	6.578	4.463	3.292
Zinserträge	117	331	40	71
Zinsaufwendungen	-5.244	-3.684	-2.636	-1.870
Finanzergebnis	-5.127	-3.353	-2.596	-1.799
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.780	3.225	1.867	1.493
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7	0	-7	0
Periodenergebnis	3.773	3.225	1.860	1.493
Ergebnis je Aktie (in €)	0,11	0,09	0,05	0,04

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011	01.04. – 30.06.2012	01.04. – 30.06.2011
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	3.773	3.225	1.860	1.493
Unrealisierte Gewinne/Verluste (–) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	–1.448	1.262	–958	–1.239
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (–)	–1.448	1.262	–958	–1.239
Gesamtergebnis der Periode	2.325	4.487	902	254

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 Effektivität erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage).

Bilanz Aktiva

in T€	30.06.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	19	23
Sachanlagen	167	169
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	448.274	435.190
Finanzielle Vermögenswerte	24	27
Sonstige Vermögenswerte	235	232
	448.719	435.641
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	585	2.672
Forderungen aus Ertragsteuern	9	9
Bankguthaben und Kassenbestände	7.994	18.685
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	5.486
	8.588	26.852
Summe Vermögenswerte	457.307	462.493

Bilanz Passiva

in T€	30.06.2012	31.12.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120
Kapitalrücklage	63.364	64.285
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	105.638	105.638
Neubewertungsrücklage	-16.504	-15.056
	89.134	90.582
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	12.496	17.064
Periodenergebnis	3.773	7.865
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	1.215
	16.269	26.144
	202.887	215.131
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	217.888	209.551
Derivative Finanzinstrumente	14.174	12.726
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	2.359	2.867
Rückstellungen für Pensionen	6.958	7.122
Sonstige Rückstellungen	872	859
	242.251	233.125
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	6.870	6.672
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	64	1.289
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	2.867	3.233
Sonstige Rückstellungen	2.368	3.013
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	30
	12.169	14.237
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	457.307	462.493

Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.780	3.225
Finanzergebnis	5.127	3.353
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	6.008	4.777
Veränderung der Rückstellungen	-956	-1.139
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-66	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	-7
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2	-549
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	121	1.773
Zinseinzahlungen	106	381
Steuerzahlungen	-1.232	0
	12.886	11.814
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-20.749	-76.744
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.732	0
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	3	5
	-13.014	-76.739
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-13.648	-12.625
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	11.250	36.275
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.797	-12.521
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	-357	18
Zinsauszahlungen	-5.011	-4.056
	-10.563	7.091
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-10.691	-57.834
Finanzmittelfonds am 1. Januar	18.685	83.629
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629
Finanzmittelfonds am 30. Juni	7.994	25.795
Bankguthaben und Kassenbestände	7.994	25.795

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
			andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2011	34.120	64.267	106.853	-11.462	24.020	5.669	0	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	106.853	-10.200	17.064	3.225	0	215.347
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-4.856				-4.856
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-1.215				1.215	0
Periodenergebnis 01.07. – 31.12.2011						4.640		4.640
Periodengesamtergebnis 01.07. – 31.12.2011				-4.856		4.640		-216
Stand 31. Dezember 2011	34.120	64.285	105.638	-15.056	17.064	7.865	1.215	215.131
Vortrag auf neue Rechnung					9.080	-7.865	-1.215	0
Gewinnausschüttung für 2011					-13.648			-13.648
Kosten der Kapitalerhöhung		-921						-921
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-1.448				-1.448
Periodenergebnis 01.01. – 30.06.2012						3.773		3.773
Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.06.2012				-1.448		3.773		2.325
Stand 30. Juni 2012	34.120	63.364	105.638	-16.504	12.496	3.773	0	202.887

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 2012 wird am 9. August 2012 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 2012 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Er wurde insbesondere in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard (IAS) 34 zur Zwischenberichterstattung sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards 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.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2012 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2011. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2012 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 2011 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 2011 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2011 wurden nachträglich durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

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

Aufgrund der von der Hauptversammlung am 17. Mai 2011 erteilten Ermächtigung sowie Beschluss des Vorstands und Zustimmung des Aufsichtsrats am 29. Juni 2012 erhöhte die HAMBORNER REIT AG ihr Grundkapital durch Ausgabe von 11.373.333 neuer Aktien gegen Bareinlage. Hierdurch steigt das gezeichnete Kapital von 34.120.000,00 € auf 45.493.333,00 €. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2012 voll gewinnanteilsberechtig. Die Kapitalerhöhung wurde am 18. Juli 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht ist einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012 erhielt die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, den Prüfungsauftrag. Über das Ergebnis der durchgeführten prüferischen Durchsicht 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 2012 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, 9. August 2012

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 2012, 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 9. August 2012

Deloitte & Touche GmbH

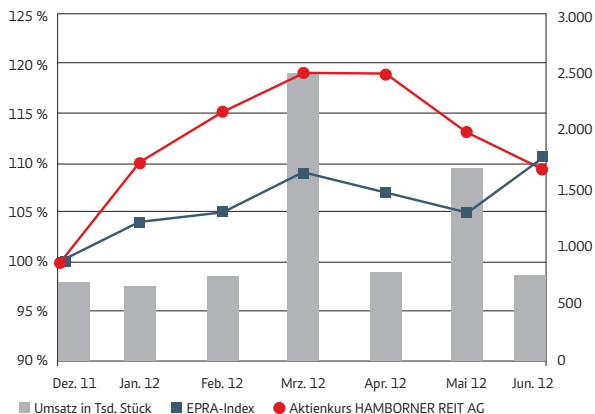
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)
Wirtschaftsprüfer

(Pfeiffer)
Wirtschaftsprüfer

Ergänzende Informationen

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Nachdem das Jahr 2011 für den Aktienmarkt recht schwierig war, herrschte zu Beginn 2012 auch aufgrund unterstützender Maßnahmen der EZB eine positive Grundstimmung. Die ersten drei Monate entwickelten sich daher an den Börsen vielversprechend. Jedoch war die Krise im Euroraum immer noch nicht überwunden und so flaute diese positive Entwicklung bereits ab April 2012 wieder ab. Insbesondere die am stärksten betroffenen Länder Griechenland, Spanien und Italien rückten wieder in den medialen und politischen Vordergrund und bestimmten daher die Reaktionen an den Börsen.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	34.120.000 Stück
Grundkapital	34.120.000 €
Notierung	SDAX
Designated Sponsor	HSBC und West LB (bis 30.06.2012)
Free Float	77 %
Marktkapitalisierung	236.793 Mio. €

Der DAX verzeichnete in den ersten sechs Monaten 2012 insgesamt einen Anstieg von rd. 9 %. Die HAMBORNER Aktie entwickelte sich in den ersten Monaten 2012 ebenfalls sehr positiv. Nach der Zahlung der Dividende am 16. Mai 2012, unterlag der Kurs dann aber dem üblichen Abschlag und die Aktie schloss zum 30. Juni 2012 mit 6,94 € (+ 9% seit Jahresende 2011). Der Abschlag zum Net Asset Value (NAV) von 8,62 € je Aktie beträgt damit 19,5 %.

Hauptversammlung 2012

Am 15. Mai 2012 fand unsere ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr statt. Dort wurde die Ausschüttung einer Dividende von 40 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2011 beschlossen. Das entspricht einer Erhöhung der Dividende um 3 Cent je Aktie im Vergleich zum Vorjahr. Die Dividendenrendite auf Basis des Jahresschlusskurses zum 31. Dezember 2011 betrug damit 6,3 %.

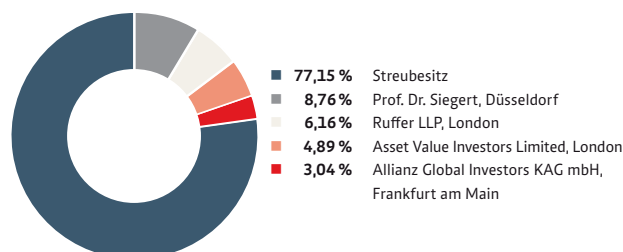
Kapitalerhöhung 2012

Aufgrund der von der Hauptversammlung am 17. Mai 2011 erteilten Ermächtigung sowie Beschluss des Vorstands und Zustimmung des Aufsichtsrats am 29. Juni 2012 hat die HAMBORNER REIT AG ihr Grundkapital durch Ausgabe von 11.373.333 neuer Aktien gegen Bareinlage erhöht. Hierdurch steigt das gezeichnete Kapital von 34.120.000,00 € auf 45.493.333,00 €. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2012 voll gewinnanteilberechtigt. Die Kapitalerhöhung wurde am 18. Juli 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Allgemeine Information

Transparenz und Information stehen bei unserer Investor Relations Tätigkeit im Vordergrund. Daher stellen wir Ihnen weitere Informationen zu den Beschlüssen der Hauptversammlung, der Kapitalerhöhung sowie allgemeine Präsentationsunterlagen und Mitteilungen jederzeit aktuell auf unserer Homepage www.hamborner.de im Bereich Investor Relations zur Verfügung. Sie haben dort ebenfalls die Möglichkeit, sich in unseren Newsletter einzutragen, um wesentliche Informationen rund um unsere Gesellschaft direkt per Email zu erhalten.

Aktionärsstruktur zum 30.06.2012



Finanzkalender 2012/2013

9. August 2012	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2012
8. November 2012	Zwischenbericht 3. Quartal 2012
27. März 2013	Geschäftsbericht 2012
6. Mai 2013	Zwischenbericht 1. Quartal 2013
7. Mai 2013	Ordentliche Hauptversammlung 2013

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 2012



HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

info@hamborner.de
www.hamborner.de