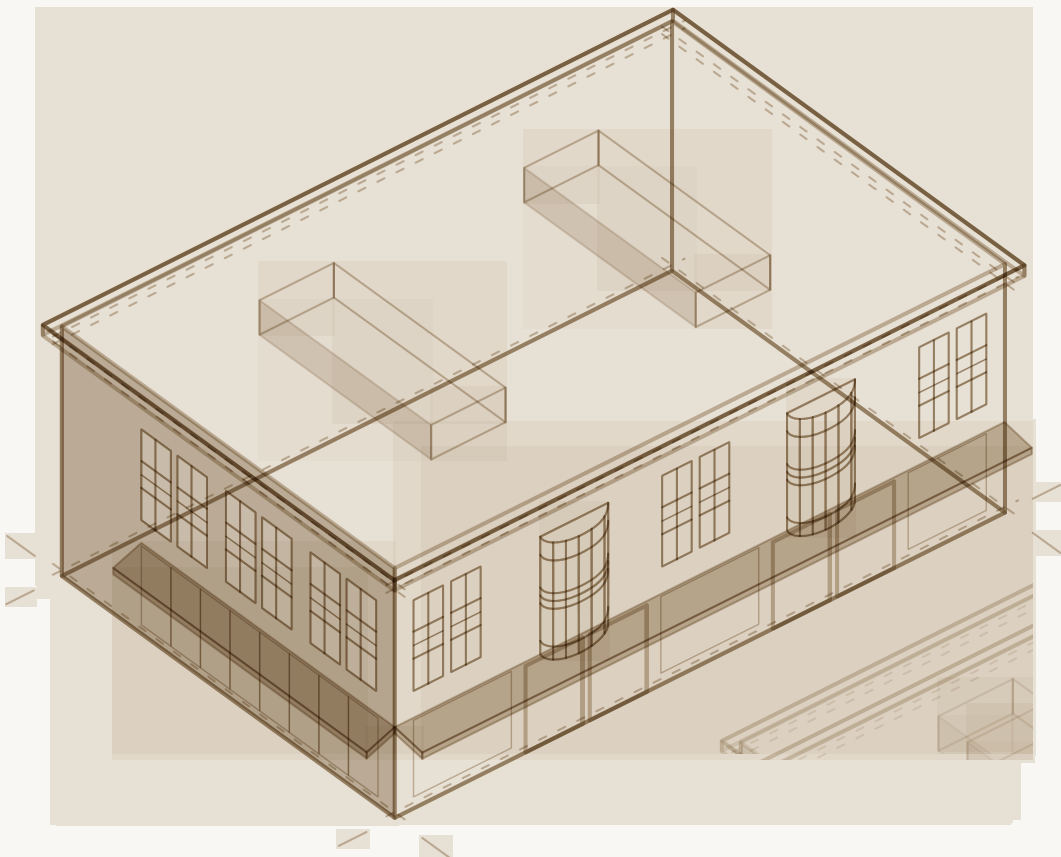


ZWISCHENBERICHT

Q2 2014

FÜR DAS ZWEITE QUARTAL 2014
UND DAS ERSTE HALBJAHR 2014



KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

IN T€		
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	30.06.2014	30.06.2013
Erlöse aus Mieten und Pachten	23.333	22.172
Nettomieteinnahmen	21.472	20.521
Betriebsergebnis	10.567	11.027
Finanzergebnis	-6.602	-5.767
EBITDA	27.128	19.493
EBDA	20.526	13.726
EBIT	18.442	11.378
Funds from Operations (FFO)	12.651	12.375
Ergebnis der Periode	11.840	5.611
Aus der Bilanz	30.06.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	622.160	631.712
Langfristige Vermögenswerte	594.528	596.302
Eigenkapital	264.122	271.744
Eigenkapitalquote in %	42,5	43,0
REIT-Eigenkapitalquote in %	51,6	52,5
Loan to Value (LTV) in %	44,1	43,7
Zur HAMBORNER Aktie	30.06.2014	30.06.2013
Anzahl der ausgegebenen Aktien	45.493.333	45.493.333
Unverwässertes = Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,26	0,12
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,28	0,27
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,89	7,34
Marktkapitalisierung	358.942	333.921
Sonstige Daten	30.06.2014	31.12.2013
Verkehrswert des Immobilienportfolios	686.000	691.830
Net Asset Value (NAV)	368.191	375.337
Net Asset Value je Aktie in €	8,09	8,25
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	28	27

I 4	VORWORT DES VORSTANDS
I 5	ZWISCHENLAGEBERICHT
I 5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
I 5	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
I 7	Risikobericht
I 8	Prognosebericht
I 8	Nachtragsbericht
I 9	ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. JUNI 2014
I 9	Gewinn- und Verlustrechnung
I 10	Gesamtergebnisrechnung
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

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 12. August 2014 erschienen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nachdem die ersten sechs Monate des Jahres vergangen sind, freuen wir uns, Ihnen heute unseren Halbjahresbericht vorzulegen. Nach einem sehr erfolgreich abgeschlossenen Jahr 2013 stellte sich auch das erste Halbjahr 2014 gut dar und das operative Geschäft verlief weiterhin positiv.

Neben dem bereits im ersten Quartal des Berichtsjahres vermeldeten Zugang der Immobilie in Bad Homburg haben wir im April dieses Jahres den Kaufvertrag für das noch zu errichtende T-Damm-Center in Berlin unterzeichnet. Das Objekt soll nach Fertigstellung Ende 2015 in unser Portfolio übernommen werden. Im Mai konnten wir darüber hinaus den Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Aachen unterzeichnen. Auch dieses Objekt ist derzeit in Entwicklung und soll Anfang 2015 dem HAMBORNER Portfolio zugehen.

Auch im Bereich der Verkäufe nicht strategiekonformer Objekte haben wir Fortschritte gemacht. Direkt zu Beginn des Jahres erfolgten die Besitzübergänge für die bereits in 2013 verkauften Objekte in Moers, Wuppertal und Hannover. Darüber hinaus konnten wir im März 2014 Verträge über den Verkauf eines Bürohauses in Frankfurt, im April 2014 über ein Geschäftshaus in Berlin sowie im Juli über eine Immobilie in Hamburg unterzeichnen. Der Besitzübergang für Frankfurt erfolgte im April 2014, sodass wir aus den in den ersten sechs Monaten erfolgten Besitzübergängen Verkaufserlöse von zusammen 16,2 Mio. € erzielten. Der Besitzübergang für das Berliner Objekt erfolgte erst zu Beginn des dritten Quartals. Besitzübergang des Hamburger Objekts wird ebenfalls in der zweiten Jahreshälfte sein. Zum 30. Juni 2014 verfügte HAMBORNER über ein Portfolio von 69 Immobilien mit einem Verkehrswert von 686,0 Mio. €.

Unsere Kennzahlen spiegeln die gute operative Geschäftsentwicklung wider. Die Miet- und Pächterlöse haben sich in den ersten sechs Monaten 2014 um 5,2 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2013 erhöht. Das Periodenergebnis lag hauptsächlich aufgrund des Ergebnisses aus den veräußerten Objekten mit 11,8 Mio. € um rd. 110 % über Vorjahr. Der FFO als wesentliche Steuerungsgröße ist im ersten Halbjahr 2014 um 2,2 % gestiegen und beträgt 12,6 Mio. €.

Auch dem weiteren Jahresverlauf blicken wir zuversichtlich entgegen. Für das Gesamtjahr 2014 gehen wir in Abhängigkeit von weiteren An- und Verkäufen nach derzeitiger Schätzung bei den Mieterlösen von einer Zunahme um ca. 3 % bis 4 % gegenüber Vorjahr aus. Beim FFO streben wir eine Steigerung in vergleichbarer Größenordnung an.

Am 6. Mai 2014 fand in Mülheim an der Ruhr unsere jährliche Hauptversammlung statt. Dort wurde beschlossen eine Dividende von 40 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 auszuschütten. Was die Entwicklung unserer Aktie betrifft, ist es erfreulich, dass der Aktienkurs den Dividendenabschlag Anfang Mai in den letzten Wochen nahezu aufgeholt hat und die gute Lage der Gesellschaft widerspiegelt.

In diesem Sinne freuen wir uns auf ein erfolgreiches zweites Halbjahr mit Ihnen und danken für Ihr Vertrauen.

Duisburg, im August 2014



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit einem Wachstum von 0,3 % verlief die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im zweiten Quartal 2014 nach einem Anstieg von 0,8 % im ersten Quartal dieses Jahres etwas gedämpfter. Sondereffekte wie beispielsweise der Ukraine-Konflikt haben zu Unsicherheiten und Zurückhaltung bei unternehmerischen Entscheidungen geführt. Gleichwohl sieht das Institut für Weltwirtschaft (IfW) Deutschland vor einem kräftigen Aufschwung und prognostiziert ein Wachstum für das Gesamtjahr 2014 von 2,0 %. 2015 soll das Wachstum sogar bei 2,5 % liegen.

Eine wichtige Stütze der deutschen Konjunktur bleibt der private Konsum. Hierzu trägt die weiterhin stabile Verfassung auf dem Arbeitsmarkt bei. Die Arbeitslosenquote liegt mit 6,5 % weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm gegenüber dem Vorjahr weiter zu. Die Verbraucherpreise werden sich nach den Erwartungen des IfW in 2014 nur moderat um 1,3 % erhöhen, für 2015 wird dagegen wieder ein stärkerer Anstieg der Inflation von 2,2 % prognostiziert.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich im ersten Halbjahr des Jahres 2014 erwartungsgemäß gut dar.

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2014 konnten wir die Erlöse aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 1.161 T€ oder 5,2 % auf 23.333 T€ steigern. Zu dieser Erhöhung haben mit 1.730 T€ (7,8 %) Mieterlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2013 sowie des ersten Halbjahres 2014 entscheidend beigetragen. Durch Verkäufe vermieteter Immobilien haben sich die Erlöse um insgesamt 513 T€ (2,3 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 als auch im Berichtshalbjahr in unserem Bestand befunden haben (like for like), verzeichneten mit 57 T€ (-0,3 %) einen leichten Rückgang. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 2.684 T€ und liegen damit um 300 T€ (12,6 %) über dem entsprechenden Wert des Vorjahreszeitraums.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien liegt im Berichtshalbjahr bei 2,5 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 2,4 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,6 %, (Vorjahr: 3,7 %), wobei der Rückgang gegenüber Vorjahr insbesondere aus den im ersten Quartal des Vorjahres erworbenen Immobilien in München und Berlin, die bei Besitzübergang noch nicht vollständig vermietet waren, resultiert. Beide Immobilien sind nunmehr vollständig vermietet.

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien sind in den ersten sechs Monaten des Berichtsjahres laufende Betriebsaufwendungen in Höhe von 3.516 T€ (Vergleichszeitraum: 3.373 T€) angefallen. Dies entspricht einer Steigerung von 4,2 % und ist in erster Linie auf den gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres höheren Objektbestand zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestandes belaufen sich per 30. Juni 2014 auf 1.029 T€ und lagen damit um 367 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (662 T€). Auch bedingt durch die günstigen Witterungsbedingungen zu Jahresbeginn konnte bereits rund die Hälfte der geplanten Instandhaltungsarbeiten im ersten Halbjahr abgearbeitet werden. Zu den größten Maßnahmen zählen insbesondere Umbauten für Mieter in den beiden Objekte in Bremen. Nach erfolgreicher Nachvermietung wurden hier die Flächen den Bedürfnissen der Mieter entsprechend umgebaut.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 21.472 T€ um 951 T€ oder 4,6 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (20.521 T€) angestiegen.

Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 2.150 T€ und liegen damit bei einem Anstieg um 10 T€ bzw. 0,5 % annähernd auf dem Niveau des Vergleichszeitraums (2.140 T€). Dabei nahm der Personalaufwand um 86 T€ zu, während der Verwaltungsaufwand um 76 T€ zurückging. Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, beträgt hiernach 9,2 % (Vorjahr: 9,7 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 571 T€ auf 8.686 T€ nach 8.115 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen. In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für Immobilien in Leverkusen, Wiesdorfer Platz, und Hamburg, Ziethenstr., in Höhe von 387 T€ enthalten.

Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen beläuft sich auf –69 T€ gegenüber +761 T€ im Vorjahr. Die Veränderung ist insbesondere auf eine im Vorjahr gezahlte Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags in Höhe von 1.000 T€ zurückzuführen. Weitere wesentliche Positionen bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im ersten Halbjahr 2014 mit 140 T€ insbesondere Auflösungen von Rückstellungen und bestimmten Verbindlichkeiten (Accruals). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. mit 96 T€ (Vorjahr: 96 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 94 T€ (Vorjahr: 64 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren.

Zum 30. Juni 2014 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis in Höhe von 10.567 T€ nach 11.027 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der Rückgang um 460 T€ bzw. 4,2 % ist dabei trotz eines erhöhten Ergebnisbeitrags aus dem Ausbau des Immobilienportfolios insbesondere aus der in den sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahres enthaltenen einmaligen Entschädigungszahlung in Höhe von 1.000 T€ begründet.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 7.875 T€ (Vorjahr: 351 T€) und resultiert aus dem Verkauf der Immobilien in Moers, Wuppertal und Hannover im ersten Quartal sowie einem Büroobjekt in Frankfurt im zweiten Quartal des Berichtsjahres.

Das Finanzergebnis beträgt –6.602 T€ und ist damit um 835 T€ gegenüber der Vorjahresvergleichszahl (–5.767 T€) zurückgegangen. Der Rückgang ist in erster Linie auf die weitere Zunahme der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel in 2013 und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen in Höhe von –6.654 T€ (Vorjahr: –5.793 T€) zurückzuführen.

Das erste Halbjahr 2014 konnte mit einem Periodenergebnis von 11.840 T€ nach 5.611 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen werden. Daraus resultiert ein Ergebnis je Aktie von 0,26 € nach 0,12 € in den ersten sechs Monaten des Vorjahres.

Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, beträgt im Berichtszeitraum 12.651 T€. Gegenüber dem FFO der Vergleichsperiode des Vorjahres von 12.375 T€ ergibt sich ein Anstieg um 2,2 %. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,28 € (Vorjahr: 0,27 €).

Vermögens- und Finanzlage

Neben dem bereits im ersten Quartal des Berichtsjahres vermeldeten Zugang der Immobilie in Bad Homburg haben wir im April dieses Jahres den Kaufvertrag für eine Einzelhandelsimmobilie in Berlin unterzeichnet. Der Kaufpreis für die noch zu errichtende Immobilie beträgt vorläufig 16,4 Mio. €. Bei Vollvermietung kann dieser Kaufpreis auf bis zu 18,9 Mio. € steigen. Mit dem Besitzübergang nach Fertigstellung des Objekts wird Ende 2015 gerechnet.

Darüber hinaus haben wir im Mai 2014 den Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Aachen unterzeichnet. Für das ebenfalls noch zu errichtende Objekt beläuft sich der Kaufpreis auf 26,9 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich Anfang 2015 stattfinden.

Auf der Verkaufsseite erfolgten im ersten Quartal 2014 die Besitzübergänge der zum 31. Dezember 2013 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Objekte in Moers, Wuppertal und Hannover. Im zweiten Quartal folgte eine Immobilie in Frankfurt. Aus den genannten Veräußerungen erzielten wir Verkaufserlöse von zusammen 16,2 Mio. €. Diesen stehen Restbuchwerte und Veräußerungskosten von insgesamt 8,3 Mio. € gegenüber.

Daneben haben wir im Juni weitere rd. 92.000 m² aus unserem unbebauten Grundbesitz zu einem Kaufpreis von 0,3 Mio. € veräußert. Da der Besitzübergang der landwirtschaftlich genutzten Flächen erst am 6. August 2014 erfolgte, wurde der Buchwert in Höhe von 24 T€ in die „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert.

Darüber hinaus ist in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ zum 30. Juni 2014 in Höhe von 2,7 Mio. € der Buchwert des Objekts in Berlin, Schlossstr., ausgewiesen. Für dieses Geschäftshaus haben wir den Vertrag zum Verkauf im April unterzeichnet. Der Besitzübergang erfolgte jedoch erst nach dem Stichtag 30. Juni 2014. Weiterhin enthält dieser Posten den Restbuchwert von 1,9 Mio. € der Immobilie in Hamburg, Ziethenstraße. Wir haben beschlossen, diese Immobilie zu veräußern. Im Juli wurde ein entsprechender notarieller Kaufvertrag unterzeichnet.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Veränderungen zum Quartalsstichtag 686,0 Mio. € (31. Dezember 2013: 691,8 Mio. €).

Am 30. Juni 2014 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 21,7 Mio. € nach 28,2 Mio. € zum 31. Dezember 2013. Der Rückgang um 6,5 Mio. € resultiert insbesondere aus der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2013 (18,2 Mio. €), Mittelabflüssen aus den Investitionen in das Immobilienportfolio (13,2 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungszahlungen für unsere Darlehen von zusammen 11,7 Mio. €. Diesen stehen unter anderem die im ersten Halbjahr 2014 erwirtschafteten Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (20,5 Mio. €; Vorjahr: 18,9 Mio. €) sowie aus den Kaufpreiseingängen für die veräußerten Immobilien in Höhe von 16,2 Mio. € gegenüber.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2014 auf 264,1 nach 271,7 Mio. € zum 31. Dezember 2013. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Berichtsstichtag 42,5 % nach 43,0 % zum 31. Dezember 2013. Die REIT-Eigenkapitalquote hat sich von 52,5 % zum 31. Dezember 2013 leicht auf 51,6 % zum 30. Juni 2014 vermindert.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch planmäßige Tilgungsleistungen insgesamt um 4,9 Mio. € vermindert und betragen zum Ende des ersten Halbjahres 326,6 Mio. € nach 331,5 Mio. € zum 31. Dezember 2013.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ist gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2013 (-10,8 Mio. €) leicht gesunken und lag zum 30. Juni 2014 bei -11,5 Mio. €.

Risikobericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweit gestreuten Immobilienbestand vielfältigen Risiken ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken können. Es haben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2013 ergeben. Die im Lagebericht 2013 unter dem Kapitel „Risikobericht“ gemachten Angaben haben daher unverändert 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 2014 über ein Portfolio von 69 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 2013 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Der Verkauf kleinerer nicht mehr strategiekonformer Immobilien gestaltet sich bislang sehr erfolgreich. Mit den Abgängen der Objekte in Wuppertal, Moers, Hannover, Frankfurt und Berlin sind entsprechende Mieterlösrückgänge verbunden, sodass der zu Beginn des Jahres für das Gesamtjahr prognostizierte Anstieg der Mieterlöse voraussichtlich etwas moderater ausfallen kann. Nach derzeitiger Schätzung gehen wir in Abhängigkeit weiterer An- und Verkäufe von einem Anstieg um ca. 3 % bis 4 % aus und streben an, den FFO im laufenden Geschäftsjahr in vergleichbarer Größenordnung zu steigern.

Nachtragsbericht

Am 1. Juli 2014 erfolgte der Besitzübergang der unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilie in Berlin, Schlosstr., auf den Erwerber. Aus der Veräußerung haben wir ein Ergebnis von 2,2 Mio. € erzielt.

Am 14. Juli 2014 haben wir einen Vertrag über den Verkauf des Objekts in Hamburg, Ziethenstr., abgeschlossen. Der Kaufpreis für dieses Objekt liegt bei 1,9 Mio. €.

Der Besitzübergang des unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ unbebauten Grundbesitzes erfolgte nach Eingang des Verkaufspreises am 6. August 2014.

Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013
Erlöse aus Mieten und Pachten	23.333	22.172	11.636	11.299
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.684	2.384	1.367	1.281
Laufende Betriebsaufwendungen	-3.516	-3.373	-1.865	-1.762
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.029	-662	-560	-390
Nettomieteinnahmen	21.472	20.521	10.578	10.428
Verwaltungsaufwand	-517	-593	-234	-328
Personalaufwand	-1.633	-1.547	-817	-791
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-8.686	-8.115	-4.236	-4.341
Sonstige betriebliche Erträge	345	1.102	158	45
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-414	-341	-103	-117
	-10.905	-9.494	-5.232	-5.532
Betriebsergebnis	10.567	11.027	5.346	4.896
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.875	351	3.467	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	18.442	11.378	8.813	4.896
Zinserträge	52	26	24	3
Zinsaufwendungen	-6.654	-5.793	-3.329	-3.014
Finanzergebnis	-6.602	-5.767	-3.305	-3.011
Ergebnis vor Steuern (EBT)	11.840	5.611	5.508	1.885
Ergebnis der Periode	11.840	5.611	5.508	1.885
Unverwässertes = Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,26	0,12	0,12	0,04

Gesamtergebnisrechnung

IN T€	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	11.840	5.611	5.508	1.885
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-699	3.155	-329	1.904
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Plänen	-566	0	-566	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	-1.265	3.155	-895	1.904
Gesamtergebnis der Periode	10.575	8.766	4.613	3.789

Das sonstige Ergebnis der Periode betrifft versicherungsmathematische Verluste aus leistungsorientierten Plänen sowie Marktweränderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktweränderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effektivität erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage).

Bilanz Aktiva

IN T€	30.06.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	13	13
Sachanlagen	118	135
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	593.711	595.423
Finanzielle Vermögenswerte	400	434
Sonstige Vermögenswerte	286	297
	594.528	596.302
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.306	801
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	21.748	28.154
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.578	6.455
	27.632	35.410
Summe Vermögenswerte	622.160	631.712



Bilanz Passiva

IN T€	30.06.2014	31.12.2013
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	45.493	45.493
Kapitalrücklage	124.279	124.279
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	81.565	81.565
Neubewertungsrücklage	-15.492	-14.227
	66.073	67.338
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	16.437	16.330
Periodenergebnis	11.840	8.521
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	9.783
	28.277	34.634
	264.122	271.744
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	316.597	321.345
Derivative Finanzinstrumente	11.539	10.840
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.047	2.254
Rückstellungen für Pensionen	7.874	7.491
Sonstige Rückstellungen	1.935	1.926
	339.992	343.856
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	10.033	10.176
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	0	19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.131	4.710
Sonstige Rückstellungen	882	1.207
	18.046	16.112
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	622.160	631.712



Kapitalflussrechnung

IN T€	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	11.840	5.611
Finanzergebnis	6.602	5.767
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	8.686	8.115
Veränderung der Rückstellungen	-623	-756
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.041	-351
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-186	-137
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.250	560
Zinseinzahlungen	34	106
Steuerzahlungen	-19	0
	20.543	18.915
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-13.252	-89.740
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.160	354
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	2	10
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	0	15.000
	2.910	-74.376
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-18.197	-18.197
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	74.000
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-4.797	-3.312
Zinsauszahlungen	-6.865	-6.103
	-29.859	46.388
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-6.406	-9.073
Finanzmittelfonds am 1. Januar	28.154	14.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	28.154	14.127
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	0	15.000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.154	29.127
Finanzmittelfonds am 30. Juni	21.748	5.054
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	21.748	5.054
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	21.748	5.054



Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICH- NETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCK- LAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		BILANZGEWINN			EIGEN- KAPITAL GESAMT
			ANDERE GEWINN- RÜCK- LAGEN	NEU- BEWER- TUNGS- RÜCKLAGE	VORTRAG	ÜBER- SCHUSS	ENTNAHME AUS DEN ANDEREN GEWINN- RÜCKLAGEN	
Stand 1. Januar 2013	45.493	124.279	91.348	-18.895	12.496	7.741	14.290	276.752
Vortrag auf neue Rechnung					22.031	-7.741	-14.290	0
Gewinnausschüttung für 2012					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2013				3.155				3.155
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2013						5.611		5.611
Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2013				3.155		5.611		8.766
Stand 30. Juni 2013	45.493	124.279	91.348	-15.740	16.330	5.611	0	267.321
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.07. – 31.12.2013				1.513				1.513
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-9.783				9.783	0
Ergebnis der Periode 01.07. – 31.12.2013						2.910		2.910
Gesamtergebnis der Periode 01.07. – 31.12.2013				1.513		2.910		4.423
Stand 31. Dezember 2013	45.493	124.279	81.565	-14.227	16.330	8.521	9.783	271.744
Vortrag auf neue Rechnung					18.304	-8.521	-9.783	0
Gewinnausschüttung für 2013					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2014				-1.265				-1.265
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2014						11.840		11.840
Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2014				-1.265		11.840		10.575
Stand 30. Juni 2014	45.493	124.279	81.565	-15.492	16.437	11.840	0	264.122

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 2014 wird am 12. August 2014 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 2014 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 zum 31. Dezember 2013 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2014 basiert mit Ausnahme des nachfolgend dargestellten Sachverhalts auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2013. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gesunkener Kapitalmarktzinsen zum 30. Juni 2014 auf 2,5 % (31. Dezember 2013: 3,2 %) vermindert. Aus dieser Zinssatzanpassung resultierte ein erfolgsneutral über die Neubewertungsrücklage erfasster Anstieg der Pensionsrückstellungen von 566 T€.

Die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen gesamten Finanzverbindlichkeiten betragen 331.521 T€. Bei der Aufteilung nach ihrer Fristigkeit wurden in der Bilanz in Höhe von 2.693 T€ die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zu gering und die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in gleicher Höhe

zu hoch ausgewiesen. Die Vergleichszahlen zum 31. Dezember 2013 wurden entsprechend der zutreffenden Darstellung in Textziffer (18) des IFRS-Abschlusses zum 31. Dezember 2013 in diesem Zwischenabschluss angepasst.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht ist einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung vom 6. Mai 2014 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.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Vermögens- und Finanzanlage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag erforderlich sind. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im ersten Halbjahr sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2013 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Für die unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesene Immobilien in Berlin wurde der Verkehrswert um 670 T€ erhöht und an den Verkaufspreis angepasst. Für die Objekte in Duisburg und Freiburg haben wir die zum 31. Dezember 2013 vom Gutachter berücksichtigten Abschläge für Modernisierungsarbeiten in Höhe von 2,0 Mio. € aufgeholt, da die entsprechenden Arbeiten bis zum Stichtag durchgeführt worden waren. Darüber hinaus haben wir aufgrund der schwierigen Vermietungssituation in einer Immobilie in Leverkusen eine Verkehrswertminderung in Höhe von 0,7 Mio. € vorgenommen. Aufgrund dieser Anpassungen ergab sich in Summe gegenüber Jahresende 2013 eine außerbilanzielle Bewertungsänderung von +1,9 Mio. €. Weitere wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Für diese Immobilien erscheint uns daher aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2013 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Der Objektzugang in Bad Homburg nach dem 31. Dezember 2013 wurde ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

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 zum Bilanzstichtag und betragen zum 30. Juni dieses Jahres 350.765 T€ (31. Dezember 2013: 342.206 T€).

Die in der Bilanz ausgewiesenen Derivativen Finanzinstrumente sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Es handelt sich ausschließlich um Zinssicherungsgeschäfte. Die von den Kreditinstituten ermittelten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis beobachtbarer Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven (Stufe 2 nach IFRS 7).

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Halbjahr 2014 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, 8. August 2014

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Wir haben den verkürzten Zwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Zwischenlagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2014, 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 sind. 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, und dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind.

Düsseldorf, den 8. August 2014

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

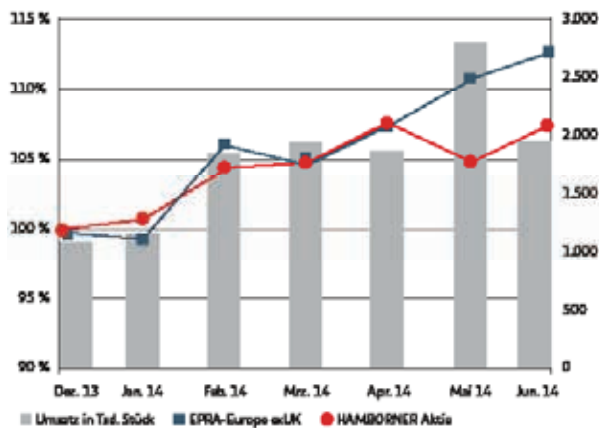
(Harnacke)
Wirtschaftsprüfer

(Mißmahl)
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Nachdem das Jahr 2013 für den Kapitalmarkt recht erfreulich endete, waren die ersten sechs Monate des Jahres 2014 an den Börsen von mehreren deutlichen Auf- und Abwärtsbewegungen geprägt. Die Krim-Krise belastete die Kurse. Letztlich schaffte der Dax zum Ende des ersten Quartals aber doch noch einen kleinen Quartalsgewinn und schloss nach den ersten drei Monaten des Jahres bei 9.556 Zählern. Nach einem nochmal deutlicheren Einbruch Mitte April stieg der Index jedoch weiter an. Anfang Juni überschritt er erstmals die 10.000 Punkte-Marke und erreichte einige Wochen später sogar seinen bisherigen Höchststand von 10.051 Punkten. Zum 30. Juni 2014 schloss er mit 9.833 Punkten. Als Gründe für die insgesamt sehr positive Entwicklung führen Experten weiterhin vor allem die Zins- und Geldpolitik seitens der Notenbanken an sowie die in allen starken Volkswirtschaften zunehmende gute konjunkturelle Entwicklung.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Die HAMBORNER Aktie behauptete sich im ersten Halbjahr 2014 sehr erfreulich. Während die Aktie zum Ende des ersten Quartals bereits einen Anstieg von 4,8 % verzeichnen konnte, stieg der Kurs im zweiten Quartal weiter und schloss – trotz Berücksichtigung des Abschlags durch die Dividende von 40 Cent je Aktie Anfang Mai – zum 30.06.2014 bei 7,89 €. Dies entspricht einem Anstieg von 7,5 % im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2013. Der Abschlag zum NAV beträgt damit 2,7 %. Die Marktkapitalisierung Ende Juni lag bei rd. 359 Mio. €.

Erfreulich ist auch die Entwicklung der Aktienumsätze. Diese stiegen nochmals an. Mit durchschnittlich 87.000 gehandelten Aktien pro Handelstag zum Stichtag Ende Juni befinden wir uns weiterhin auf einem guten Niveau.

Um den positiven Trend in der Aktienkursentwicklung weiter zu unterstützen, haben wir im ersten Halbjahr bereits zahlreiche Kapitalmarktkonferenzen besucht und Roadshows in Europa und den USA durchgeführt. Auch in der zweiten Jahreshälfte werden wir in unserer IR-Arbeit weiter sehr aktiv sein und uns gerne den Fragen unserer Investoren stellen.

Hauptversammlung 2014

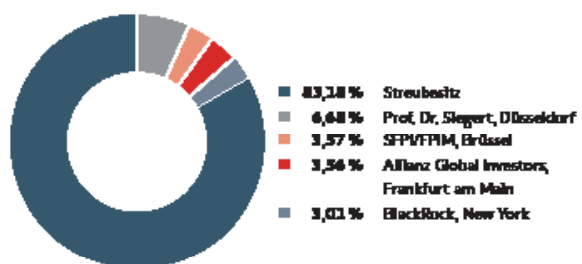
Am 6. Mai 2014 fand unsere ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr statt. Dort wurde die Ausschüttung einer Dividende von 40 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 beschlossen. Die Dividendenrendite auf Basis des Schlusskurses zum 31. Dezember 2013 beträgt somit 5,4 %.

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.

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HAB
WKN/ISIN	601300 / DE0006013006
Anzahl Aktien	45.493.333 Stück
Grundkapital	45.493.333 €
Notierung	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsor	HSBC
Free Float	83,18 %
Marktkapitalisierung	358,9 Mio. €

Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2014



Finanzkalender 2014/2015

12. August 2014	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2014
12. November 2014	Zwischenbericht 3. Quartal 2014
25. März 2015	Geschäftsbericht 2014
5. Mai 2015	Zwischenbericht 1. Quartal 2015
7. Mai 2015	Ordentliche Hauptversammlung 2015

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 2014

HAMBORNER REIT AG

GOETHESTRASSE 45
47166 DUISBURG

TEL.: 0203 / 54405-0
FAX: 0203 / 54405-49

INFO@HAMBORNER.DE
WWW.HAMBORNER.DE

