



**TÜBINGEN**

UNSERE IMMOBILIE IN  
DER EUGENSTRASSE

# Q2 2013 ZWISCHENBERICHT

FÜR DAS ZWEITE QUARTAL 2013  
UND DAS ERSTE HALBJAHR 2013

hamborner  
**REIT**

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

<b>IN T€</b>		
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>30.06.2012</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	22.172	18.193
Nettomieteinnahmen	20.521	16.834
Betriebsergebnis	11.027	8.890
Finanzergebnis	-5.767	-5.127
EBITDA	19.493	14.915
EBDA	13.726	9.781
EBIT	11.378	8.907
Funds from Operations (FFO)	12.375	9.771
Periodenergebnis	5.611	3.773
<b>Aus der Bilanz</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Bilanzsumme	598.657	541.437
Langfristige Vermögenswerte	592.505	511.352
Eigenkapital	267.321	276.752
Eigenkapitalquote in %	44,7	51,1
REIT-Eigenkapitalquote in %	51,9	60,3
Loan to Value (LTV) in %	43,8	34,2
<b>Zur HAMBORNER Aktie</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>30.06.2012</b>
Unverwässertes = Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,12	0,11
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,27	0,29
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	7,00	6,94
Marktkapitalisierung	318.451	236.793
<b>Sonstige Daten</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Verkehrswert des Immobilienportfolios	673.830	579.510
Net Asset Value (NAV)	364.389	371.823
Net Asset Value je Aktie in €	8,01	8,17
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	28	26

<b>I 4</b>	<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>
<b>I 5</b>	<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>
I 5	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
I 5	Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
I 7	Risikobericht
I 7	Prognosebericht
I 7	Nachtragsbericht
<b>I 8</b>	<b>ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. JUNI 2013</b>
I 8	Gewinn- und Verlustrechnung
I 9	Gesamtergebnisrechnung
I 10	Bilanz
I 12	Kapitalflussrechnung
I 13	Eigenkapitalveränderungsrechnung
I 14	Anhang zum Zwischenabschluss
<b>I 16</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>
<b>I 17</b>	<b>BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT</b>
<b>I 18</b>	<b>ERGÄNZENDE INFORMATIONEN</b>

Die Rechnungslegung der HAMBORNER REIT AG erfolgt nach IFRS (International Financial Reporting Standards), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Dieser Zwischenbericht ist am 8. August 2013 erschienen.

## VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die ersten sechs Monate des Jahres sind schon wieder um und wir freuen uns, Ihnen heute über das erste Halbjahr 2013 zu berichten. Die HAMBORNER REIT AG kann, wie zu Beginn des Jahres erwartet, auf ein weiterhin positives operatives Geschäft zurückblicken und hat ihren Wachstumskurs konsequent fortgesetzt.

Direkt zu Beginn des Jahres haben wir die Büroimmobilie NuOffice in München in unser Portfolio übernommen. Besonders stolz sind wir dabei auf die Auszeichnung dieses Objekts mit dem Nachhaltigkeitszertifikat LEED-Platin. Das vom US Green Building betriebene Nachhaltigkeitszertifikat LEED ("Leadership in Energy and Environmental Design") definiert Standards für umweltfreundliche, energieeffiziente und ressourcenschonende Gebäude. Dabei erreichte das NuOffice die höchste Wertung, die weltweit jemals in der LEED-Systemvariante für Investorenprojekte vergeben wurde.

Im März folgte der Besitzübergang des Bürogebäudes auf dem EUREF-Gelände in Berlin. Auch dieses Objekt steht ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit und ist mit LEED-Platin vorzertifiziert. Im April haben wir darüber hinaus einen Kaufvertrag für ein Einzelhandels- und Büroobjekt in Bayreuth unterzeichnet. Anfang Juni ging diese Immobilie ebenfalls in unseren Bestand über. So konnten wir unseren Portfoliowert seit Ende 2012 um 94,3 Mio. € auf 673,8 Mio. € ausbauen. Auch bei dem bereits erworbenen, jedoch noch im Bau befindlichen OBI-Markt in Hamburg gibt es sehr gute Fortschritte. Wir sind zuversichtlich, dass wir dieses Objekt im Herbst ebenfalls in unsere Bücher übernehmen können.

Am 7. Mai 2013 fand in Mülheim an der Ruhr unsere jährliche Hauptversammlung statt. In diesem Rahmen wurde uns von unseren Aktionären ein genehmigtes Kapital in Höhe von maximal 50 Prozent des derzeitigen Grundkapitals eingeräumt. Darüber hinaus wurde die grundsätzliche Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelanleihen geschaffen. Diese Ermächtigungen schaffen die Grundlage für weiteres profitables Wachstum der Gesellschaft und zeigen das Vertrauen der Aktionäre in die HAMBORNER REIT AG, für das wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bei Ihnen bedanken möchten.

Den verbleibenden Monaten des Jahres sehen wir zuversichtlich entgegen. Für das Gesamtjahr 2013 erwarten wir eine rd. 20-prozentige Steigerung der Miet- und Pachterträge und streben eine Steigerung des FFO in der Spanne von 20 bis 25 Prozent an.

In diesem Sinne freuen wir uns auf ein erfolgreiches zweites Halbjahr 2013 und den Austausch mit Ihnen.

Duisburg, im August 2013



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat ihren im ersten Quartal begonnenen moderaten Erholungskurs fortgeführt. So konnte gemäß dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) nach 0,1 % im ersten Quartal im zweiten Quartal ein Wachstum von 0,5 % erzielt werden. Gleichwohl befindet sich die deutsche Wirtschaft insbesondere aufgrund der Sparpolitik in vielen EU-Ländern infolge der Euro-Krise weiterhin in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Vor diesem Hintergrund hat das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) die Wachstumsprognose für das Gesamtjahr 2013 von 0,9 % auf 0,3 % gesenkt. 2014 soll das Bruttoinlandsprodukt dann um 0,8 % steigen.

Eine wichtige Stütze der deutschen Konjunktur bleibt der private Konsum. Hierzu trägt die weiterhin stabile Verfassung auf dem Arbeitsmarkt bei. Die Arbeitslosenquote ist saisonbedingt von 7,3 % Ende März 2013 auf 6,6 % gefallen. Die Verbraucherpreise werden sich nach den Erwartungen des ifo Instituts in 2013 um 1,6 % erhöhen, für 2014 wird eine Steigerung von 1,8 % prognostiziert.

### Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellt sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG im ersten Halbjahr des Jahres 2013 erwartungsgemäß gut dar.

### Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2013 konnten wir die Erlöse aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 3.979 T€ oder 21,9 % auf 22.172 T€ steigern. Zu dieser Erhöhung haben mit 4.312 T€ (23,7 %) Mieterlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2012 sowie des ersten Halbjahres 2013 entscheidend beigetragen. Durch Verkäufe vermieteter Immobilien haben sich die Erlöse um insgesamt 77 T€ (0,4 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 als auch im Berichtshalbjahr in unserem Bestand befunden haben (like for like), sind um 256 T€ leicht zurückgegangen (-1,4 %). Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 2.384 T€ und liegen damit um 772 T€ (47,9 %) über dem entsprechenden Wert des Vorjahreszeitraums.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien liegt im Berichtshalbjahr bei 2,4 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 1,6 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 3,7 %, wobei die Erhöhung gegenüber Vorjahr (1,7 %) insbesondere aus den im ersten Quartal erworbenen Immobilien in München und Berlin, die aufgrund des Erstbezugs bei Besitzübergang noch nicht vollständig vermietet waren, resultiert. Zudem hat der Hauptmieter in einer Büroimmobilie in Bremen seinen Mietvertrag nicht verlängert. Für die mittlerweile nahezu vollständig vermieteten Leerstandsflächen der Objekte in München und Berlin haben wir mit den Veräußerern mehrjährige Mietgarantien vereinbart.

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien sind in den ersten sechs Monaten des Berichtsjahres Aufwendungen in Höhe von 3.373 T€ (Vergleichszeitraum: 2.374 T€) angefallen. Dies entspricht einer Steigerung von 42,1 % und ist in erster Linie auf den gewachsenen Objektbestand zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestandes belaufen sich per 30. Juni 2013 auf 662 T€ und lagen damit um 65 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (597 T€). Da größere Maßnahmen erst begonnen wurden bzw. in der zweiten Jahreshälfte geplant sind, ist in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres mit einem deutlich höheren Instandhaltungsaufwand zu rechnen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 20.521 T€ um 3.687 T€ oder 21,9 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (16.834 T€) angestiegen.

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen zusammen 2.140 T€ und liegen damit um 250 T€ bzw. 13,2 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.890 T€). Dabei nahm der Verwaltungsaufwand um 92 T€ und der Personalaufwand um 158 T€ zu. Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, beträgt hiernach 9,7 % (Vorjahr: 10,4 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum um 2.107 T€ auf 8.115 T€ angestiegen. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus der Zunahme des Immobilienbestands.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im ersten Halbjahr des Berichtsjahres um 848 T€ auf 1.102 T€ (Vorjahr: 254 T€) erhöht. Sie betreffen mit 1.000 T€ im Wesentlichen eine Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 41 T€ auf 341 T€ gestiegen. Der Posten enthält unter anderem mit 113 T€ (Vorjahr: 64 T€) Rechts- und Beratungskosten, mit 96 T€ (Vorjahr: 92 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 65 T€ (Vorjahr: 64 T€) Beitragszahlungen.

Zum 30. Juni 2013 erzielte die Gesellschaft ein Betriebsergebnis in Höhe von 11.027 T€ nach 8.890 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einer Steigerung um 2.137 T€ bzw. 24,0 %, die neben dem erhöhten Ergebnisbeitrag aus dem Ausbau des Immobilienportfolios auch durch die oben genannte Entschädigungszahlung beeinflusst wurde.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 351 T€ (Vorjahr: 17 T€) und resultiert aus der Veräußerung einer kleineren Fläche aus unserem unbebauten Grundbesitz zu Beginn des Jahres.

Das Finanzergebnis beträgt -5.767 T€ und ist damit um 640 T€ gegenüber der Vorjahresvergleichszahl (-5.127 T€) zurückgegangen. 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 in Höhe von -5.793 T€ (Vorjahr: -5.244 T€) zurückzuführen. Auf der Anlagenseite haben die Zinserträge durch den reduzierten Liquiditätsbestand um 91 T€ abgenommen und belaufen sich im Berichtszeitraum auf 26 T€.

Das erste Halbjahr 2013 konnte mit einem Periodenergebnis von 5.611 T€ nach 3.773 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen werden. Daraus resultiert bei einem gegenüber dem Vorjahr um 11.373.333 erhöhten Aktienbestand ein Ergebnis je Aktie von 0,12 € nach 0,11 € in den ersten sechs Monaten des Vorjahres.

Der FFO (Funds from Operations), d.h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, beträgt im ersten Halbjahr 2013 12.375 T€ (Vorjahresvergleichsperiode: 9.771 T€) und ist damit um 26,7 % gestiegen. Der FFO ist ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. In diesem Sinne haben wir den FFO zum Halbjahr um die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltene oben genannte einmalige Entschädigungszahlung bereinigt. Der FFO und insbesondere der FFO je Aktie ist wesentliche Steuerungsgröße bei HAMBORNER.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Neben den bereits im ersten Quartal des Berichtsjahres vermeldeten Zugängen der beiden Büroimmobilien in München und Berlin ging Ende Mai eine Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Bayreuth zu einem Kaufpreis von 18,5 Mio. € in den Besitz der Gesellschaft über. Somit erfolgten im ersten Halbjahr 2013 Zugänge zu unserem Immobilienportfolio mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt 91,7 Mio. €.

Im Januar 2013 erfolgte der Besitzübergang von 5.300 m<sup>2</sup> aus unserem unbebauten Grundbesitz an den Erwerber. Der auf diese Fläche entfallene Buchwert von 3 T€ wurde zum 31. Dezember 2012 unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug zum 30. Juni 2013 673,8 Mio. € (31. Dezember 2012: 579,5 Mio. €).

Am 30. Juni 2013 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 5,2 Mio. € nach 29,3 Mio. € zum 31. Dezember 2012. Der Rückgang um 24,1 Mio. € resultiert insbesondere aus der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2012 (18,2 Mio. €) sowie Mittelabflüssen aus den Investitionen in das Immobilienportfolio (89,7 Mio. €). Diesen stehen unter anderem Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (18,9 Mio. €; Vorjahr: 12,9 Mio. €) sowie aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Immobilienerwerbe in Höhe

von 74,0 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus stehen der Gesellschaft aus bereits abgeschlossenen Kreditverträgen noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 34,5 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen unmittelbar abgerufen werden.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2013 auf 267,3 Mio. € nach 276,8 Mio. € zum 31. Dezember 2012. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Berichtsstichtag 44,7 % nach 51,1 % zum 31. Dezember 2012. Die REIT-Eigenkapitalquote hat sich von 60,3 % zum 31. Dezember 2012 auf 51,9 % zum 30. Juni 2013 vermindert.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch die Inanspruchnahme von Immobilienkrediten zur Finanzierung der Immobilienerwerbe abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 70,3 Mio. € erhöht und betragen zum Ende des ersten Halbjahres 301,0 Mio. € nach 230,7 Mio. € zum 31. Dezember 2012.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ist gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2012 (-15,2 Mio. €) gestiegen und lag zum 30. Juni 2013 bei -12,0 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 2012 ergeben. Die im Lagebericht 2012 unter dem Kapitel „Risikobericht“ gemachten Angaben haben daher unverändert Gültigkeit.

Das Europäische Parlament hat eine Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) verabschiedet, die in den einzelnen Mitgliedsländern nunmehr in nationales Recht umzusetzen ist. Durch die AIFM-Richtlinie wird die europäische Investmentbranche zukünftig stärker reguliert. Höhere aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen führen grundsätzlich zu höheren Aufwendungen. Nach dem finalen Konsultationsschreiben der BaFin Mitte Juni fallen in Deutschland REITs nicht mehr per se in den Anwendungsbereich. Wie bei anderen börsennotierten Immobiliengesellschaften obliegt es einer Einzelfallbetrachtung. Demnach gehen wir davon aus, dass unsere Gesellschaft nicht als AIF zu klassifizieren ist.

Den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

### **Prognosebericht**

Die HAMBORNER REIT AG verfügte als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien zum 30. Juni 2013 über ein Portfolio von 72 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 2012 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2013 strebt der Vorstand gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 einen weiteren Anstieg der Mieterlöse in Höhe von ca. 20 % bei einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote an. Zudem rechnet die Gesellschaft mit einer stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts und beabsichtigt, den FFO im laufenden Geschäftsjahr 2013 um 20 % bis 25 % gegenüber dem Vorjahr zu steigern.

### **Nachtragsbericht**

Berichtspflichtige Vorgänge nach dem Abschlussstichtag, die sich wesentlich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken, haben sich nicht ergeben.

## Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012	01.04. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2012
Erlöse aus Mieten und Pachten	22.172	18.193	11.299	9.222
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.384	1.612	1.281	826
Laufende Betriebsaufwendungen	-3.373	-2.374	-1.762	-1.155
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-662	-597	-390	-334
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>20.521</b>	<b>16.834</b>	<b>10.428</b>	<b>8.559</b>
Verwaltungsaufwand	-593	-501	-328	-305
Personalaufwand	-1.547	-1.389	-791	-673
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-8.115	-6.008	-4.341	-3.053
Sonstige betriebliche Erträge	1.102	254	45	53
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-341	-300	-117	-118
	<b>-9.494</b>	<b>-7.944</b>	<b>-5.532</b>	<b>-4.096</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>11.027</b>	<b>8.890</b>	<b>4.896</b>	<b>4.463</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	351	17	0	0
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>11.378</b>	<b>8.907</b>	<b>4.896</b>	<b>4.463</b>
Zinserträge	26	117	3	40
Zinsaufwendungen	-5.793	-5.244	-3.014	-2.636
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.767</b>	<b>-5.127</b>	<b>-3.011</b>	<b>-2.596</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>5.611</b>	<b>3.780</b>	<b>1.885</b>	<b>1.867</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-7	0	-7
<b>Periodenergebnis</b>	<b>5.611</b>	<b>3.773</b>	<b>1.885</b>	<b>1.860</b>
Unverwässertes = Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,12	0,11	0,04	0,05

## Gesamtergebnisrechnung

IN T€	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012	01.04. – 30.06.2013	01.04. – 30.06.2012
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>5.611</b>	<b>3.773</b>	<b>1.885</b>	<b>1.860</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (–) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	3.155	–1.448	1.904	–958
Sonstiges Ergebnis der Periode	3.155	–1.448	1.904	–958
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>8.766</b>	<b>2.325</b>	<b>3.789</b>	<b>902</b>

Das sonstige Ergebnis der Periode betrifft 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€	30.06.2013	31.12.2012
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	7	14
Sachanlagen	143	159
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	592.033	510.834
Finanzielle Vermögenswerte	14	24
Sonstige Vermögenswerte	308	321
	<b>592.505</b>	<b>511.352</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	902	769
Forderungen aus Ertragsteuern	7	7
Bankguthaben und Kassenbestände	5.243	29.306
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	3
	<b>6.152</b>	<b>30.085</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>598.657</b>	<b>541.437</b>



## Bilanz Passiva

IN T€	30.06.2013	31.12.2012
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	45.493	45.493
Kapitalrücklage	124.279	124.279
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	91.348	91.348
Neubewertungsrücklage	-15.740	-18.895
	75.608	72.453
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	16.330	12.496
Periodenergebnis	5.611	7.741
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	14.290
	21.941	34.527
	<b>267.321</b>	<b>276.752</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	292.009	222.990
Derivative Finanzinstrumente	11.885	14.838
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.079	2.013
Rückstellungen für Pensionen	7.975	8.160
Sonstige Rückstellungen	1.576	1.566
	<b>316.524</b>	<b>249.567</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	8.988	7.707
Derivative Finanzinstrumente	164	367
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	19	18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.114	4.314
Sonstige Rückstellungen	1.527	2.712
	<b>14.812</b>	<b>15.118</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>598.657</b>	<b>541.437</b>



## Kapitalflussrechnung

IN T€	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2012
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.611	3.780
Finanzergebnis	5.767	5.127
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	8.115	6.008
Veränderung der Rückstellungen	-1.492	-956
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-351	-66
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-127	-2
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.296	121
Zinseinzahlungen	106	106
Steuerzahlungen	0	-1.232
	<b>18.925</b>	<b>12.886</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-89.740	-20.749
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	354	7.732
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	10	3
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	15.000	0
	<b>-74.376</b>	<b>-13.014</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlungen	-18.197	-13.648
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	74.000	11.250
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-3.312	-2.797
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	-357
Zinsauszahlungen	-6.103	-5.011
	<b>46.388</b>	<b>-10.563</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-9.063</b>	<b>-10.691</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>14.306</b>	<b>18.685</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	14.306	18.685
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	15.000	0
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>29.306</b>	<b>18.685</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. Juni</b>	<b>5.243</b>	<b>7.994</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	5.243	7.994
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>5.243</b>	<b>7.994</b>



## Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		BILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GESAMT
			ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN	NEUBEWERTUNGSRÜCKLAGE	VORTRAG	ÜBERSCHUSS	ENTNAHME AUS DEN ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN	
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	<b>34.120</b>	<b>64.285</b>	<b>105.638</b>	<b>-15.056</b>	<b>17.064</b>	<b>7.865</b>	<b>1.215</b>	<b>215.131</b>
Vortrag auf neue Rechnung					9.080	-7.865	-1.215	0
Gewinnausschüttung für 2011					-13.648			-13.648
Kosten der Kapitalerhöhung		-921						-921
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2012				-1.448				-1.448
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2012						3.773		3.773
<b>Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.06.2012</b>				<b>-1.448</b>		<b>3.773</b>		<b>2.325</b>
<b>Stand 30. Juni 2012</b>	<b>34.120</b>	<b>63.364</b>	<b>105.638</b>	<b>-16.504</b>	<b>12.496</b>	<b>3.773</b>	<b>0</b>	<b>202.887</b>
Kapitalerhöhung	11.373	62.553						73.926
Kosten der Kapitalerhöhung		-1.638						-1.638
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.07. – 31.12.2012				-2.391				-2.391
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-14.290				14.290	0
Periodenergebnis 01.07. – 31.12.2012						3.968		3.968
<b>Periodengesamtergebnis 01.07. – 31.12.2012</b>				<b>-2.391</b>		<b>3.968</b>		<b>1.577</b>
<b>Stand 31. Dezember 2012</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>91.348</b>	<b>-18.895</b>	<b>12.496</b>	<b>7.741</b>	<b>14.290</b>	<b>276.752</b>
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
<b>Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.06.2013</b>				<b>3.155</b>		<b>5.611</b>		<b>8.766</b>
<b>Stand 30. Juni 2013</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>91.348</b>	<b>-15.740</b>	<b>16.330</b>	<b>5.611</b>	<b>0</b>	<b>267.321</b>

## 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 2013 wird am 8. August 2013 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 2013 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 2012 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2012. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch mit Ausnahme zusätzlicher Angaben zu Finanzinstrumenten nach IAS 34.16A (j) im Anhang keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht ist einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 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 2012 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Für eine Immobilie in Oberhausen haben wir den Verkehrswert gegenüber dem 31. Dezember 2012 um 350 T€ vermindert. 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 2012 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2012 wurden 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 312.928 T€ (31. Dezember 2012: 245.700 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).

Durch die Hauptversammlung am 7. Mai 2013 wurde HAMBORNER für weiteres Wachstum genehmigtes Kapital in Höhe von 50 % des derzeitigen Grundkapitals eingeräumt sowie die Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen (bedingtes Kapital) erteilt. Diese Beschlüsse sind Vorratsbeschlüsse. Die Laufzeit dieser Genehmigungen beträgt fünf Jahre.

#### **Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Halbjahr 2013 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 2013

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 2013, 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 2013

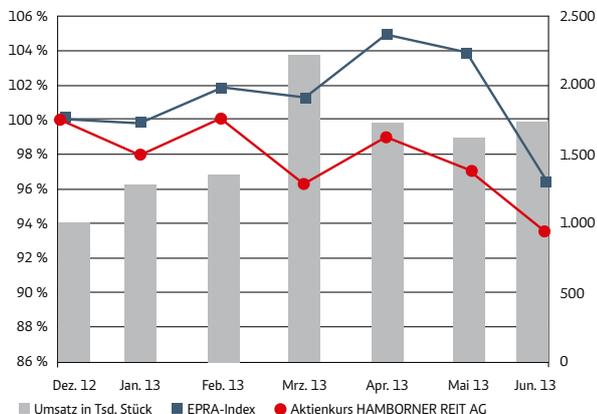
Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)  
Wirtschaftsprüfer

(Greschner)  
Wirtschaftsprüfer

**Die Aktie der HAMBORNER REIT AG**

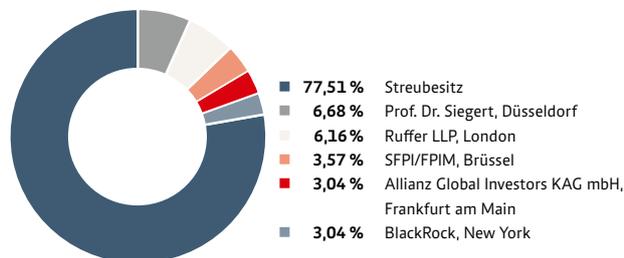


Nachdem das Jahr 2012 für den Aktienmarkt recht erfreulich endete und sich die Lage an den europäischen Finanzmärkten vorerst beruhigt hatte, konnte der DAX von Jahresstart an bis zu seinem Mitte Mai erreichten Rekordhoch um mehr als 12 % zulegen. Nach einem Kursrutsch notierte der deutsche Leitindex zum Ende des ersten Halbjahres wieder unter der 8000-Punkte-Marke und schloss bei einem Plus von nur noch 4,5 % im Vergleich zum Jahresbeginn.

Die HAMBORNER Aktie entwickelte sich in den ersten sechs Monaten 2013 recht unterschiedlich. Nach einem guten Start zu Beginn des Jahres kam die Aktie in den ersten Monaten unter Druck und verlor im ersten Quartal trotz positiven operativen Geschäfts und guter Geschäftszahlen der Gesellschaft insgesamt 3,7 %. In den Tagen und Wochen vor der Hauptversammlung im Mai erholte sich der Kurs wieder ein wenig und auch der Dividendenabschlag von 40 Cent nach der Aktionärsversammlung wurde kurzfristig fast vollständig von einem erfreulichen Kursanstieg kompensiert. Im Juni gab der Kurs dann allerdings wieder nach und die Aktie schloss bei 7,00 € (-6,4 % seit Jahresende 2012). Der Abschlag von 1,01 € zum Net Asset Value (NAV) von 8,01 € je Aktie beträgt damit 12,6 %.

<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN/ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	45.493.333 Stück
<b>Grundkapital</b>	45.493.333 €
<b>Notierung</b>	SDAX / EPRA-Index
<b>Designated Sponsor</b>	HSBC
<b>Free Float</b>	77,51 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	318,5 Mio. €

**Aktionärsstruktur zum 30.06.2013**



Die Entwicklung des Aktienkurses beurteilen wir – gerade hinsichtlich des guten operativen Geschäfts, der soliden Struktur der Gesellschaft sowie der positiven Prognosen für das Gesamtjahr 2013 – auch weiterhin als nicht zufriedenstellend. Wir werden daher auch im zweiten Halbjahr weiter aktiv das Gespräch mit Analysten und Investoren suchen und im Rahmen von zahlreichen Roadshows und Konferenzen die Strategie der HAMBORNER REIT AG vorstellen und diskutieren.

**Hauptversammlung 2013**

Am 7. Mai 2013 fand unsere ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr statt. Dort wurde die Ausschüttung einer Dividende von 40 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2012 beschlossen. Die Dividendenrendite auf Basis des Schlusskurses zum 31.12.2012 beträgt somit 5,3 %.

**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](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations abrufbar.

Sie haben dort ebenfalls die Möglichkeit, sich in unseren Newsletter einzutragen, um wesentliche Informationen rund um unsere Gesellschaft direkt per Email zu erhalten.

## Finanzkalender 2013/2014

8. August 2013	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2013
12. November 2013	Zwischenbericht 3. Quartal 2013
26. März 2014	Geschäftsbericht 2013
5. Mai 2014	Zwischenbericht 1. Quartal 2014
6. Mai 2014	Ordentliche Hauptversammlung 2014

### 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 2013

**HAMBORNER REIT AG**

GOETHESTRASSE 45  
47166 DUISBURG

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

INFO@HAMBORNER.DE  
WWW.HAMBORNER.DE

