

**HALBJAHRESFINANZBERICHT  
30. JUNI 2016**

Q2

2016

## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
<b>AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2015</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	29.924	24.747
Nettomieteinnahmen	26.934	22.726
Betriebsergebnis	13.318	11.587
Finanzergebnis	-6.949	-6.548
EBITDA	26.701	20.502
EBDA	19.752	13.954
EBIT	15.782	11.587
Funds from Operations (FFO)	17.288	13.954
Ergebnis der Periode	8.833	5.039
<b>AUS DER BILANZ</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Bilanzsumme	837.928	786.644
Langfristige Vermögenswerte	804.921	752.046
Eigenkapital	389.074	406.074
Eigenkapitalquote in %	46,4	51,6
REIT-Eigenkapitalquote in %	56,9	61,5
Loan to Value (LTV) in %	40,5	35,0
<b>ZUR HAMBORNER AKTIE</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2015</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien	62.002.613	50.042.665
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,14	0,10
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,28	0,28
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)	9,73	8,72
Marktkapitalisierung	603.285	436.372
<b>SONSTIGE DATEN</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Verkehrswert des Immobilienportfolios	958.734	899.816
Net Asset Value (NAV)	553.783	564.707
Net Asset Value je Aktie in €	8,93	9,11
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	35	33



# INHALT

## **4 VORWORT DES VORSTANDS**

## **5 ZWISCHENLAGEBERICHT**

5 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

5 Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

7 Risikobericht

7 Prognosebericht

8 Nachtragsbericht

## **9 VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. JUNI 2016**

9 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

10 Verkürzte Gesamtergebnisrechnung

11 Verkürzte Bilanz

13 Verkürzte Kapitalflussrechnung

14 Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung

15 Anhang zum verkürzten Zwischenabschluss

## **17 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

## **18 BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT**

## **19 ERGÄNZENDE INFORMATIONEN**

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

Dieser Zwischenbericht ist am 10. August 2016 erschienen.

## VORWORT DES VORSTANDS

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

wir freuen uns, Ihnen heute unseren Halbjahresfinanzbericht vorzulegen. Nach der guten Geschäftsentwicklung im Jahr 2015 und dem erfolgreichen Start ins Geschäftsjahr 2016 können wir positiv auf das erste Halbjahr zurückblicken.

Nachdem wir bereits im ersten Quartal dieses Jahres den Besitzübergang des Haerder-Centers in Lübeck vermelden und damit die bislang größte Einzelakquisition unserer Gesellschaft abschließen konnten, haben wir im abgelaufenen zweiten Quartal unser Portfolio nochmals erweitern können. Im Juni ging das in 2015 erworbene Objekt in Ditzingen in das HAMBORNER Portfolio über. Der im März fertiggestellte Baumarkt hat eine Mietfläche von rd. 10.000 qm und die Mietvertragslaufzeit liegt bei 20 Jahren. Der Kaufpreis beträgt 13,7 Mio. € bei einer Bruttoanfangsrendite von rd. 7 %.

Parallel zu den Akquisitionen haben wir den Verkauf nicht strategiekonformer Objekte fortgesetzt. Zu Jahresbeginn erfolgten die Besitzübergänge der bereits in 2015 veräußerten Objekte in Duisburg, Dinslaken und Solingen. Darüber hinaus konnten wir im Mai 2016 den Verkaufsvertrag für ein Büro- und Geschäftshaus in Essen mit voraussichtlichem Besitzübergang Anfang August unterzeichnen. Zum 30. Juni 2016 verfügte HAMBORNER über ein Portfolio von 68 Immobilien mit einem Verkehrswert von 958,7 Mio. €.

Die operative Geschäftsentwicklung war im ersten Halbjahr ebenfalls erfreulich und spiegelt sich in unseren Kennzahlen wider. In den ersten sechs Monaten dieses Geschäftsjahres wurden Miet- und Pächterlöse in Höhe von 29,9 Mio. € erzielt. Sie lagen damit 20,9 % über dem Wert des Vorjahres. Der FFO als wesentliche Steuerungsgröße ist um 23,9 % gestiegen und liegt zum 30. Juni 2016 bei 17,3 Mio. €.

Am 28. April 2016 fand unsere alljährliche ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr statt. Dort wurde für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividende in Höhe von 0,42 € je Aktie beschlossen. Dies entspricht einer Erhöhung von 5 % gegenüber dem Jahr 2014 und einer Dividendenrendite von 4,4 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2015.

An dieser Stelle möchten wir all unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen danken und freuen uns auf ein erfolgreiches zweites Halbjahr 2016.

Duisburg, im Juli 2016



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

## ZWISCHENLAGEBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem guten ersten Quartal 2016 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,7 % hat sich die Aufwärtsdynamik der deutschen Wirtschaft im zweiten Quartal mit einem voraussichtlichen Anstieg von 0,3 % etwas abgeschwächt. Einfluss auf das zukünftige Wachstum der deutschen Wirtschaft könnte jedoch die Zustimmung der Briten zum EU-Austritt haben. Während führende Wirtschaftsforschungsinstitute noch unmittelbar vor dem Referendum für das Gesamtjahr 2016 ein Wachstum zwischen 1,5 % und 1,9 % und für 2017 zwischen 1,3 % und 2,1 % prognostiziert haben, sind die Folgen eines EU-Austritts Großbritanniens auf das zukünftige Wachstum derzeit nicht absehbar. Das Ergebnis des Brexit-Referendums sorgt neben politischer auch weit über das zweite Halbjahr hinaus für wirtschaftliche Unsicherheit.

Vor diesem Hintergrund bleibt die wichtigste Stütze der deutschen Wirtschaft der private Konsum, der durch einen weiterhin sehr niedrigen Anstieg der Verbraucherpreise (+0,3 % gegenüber Juni 2015) sowie der guten Lage am Arbeitsmarkt begünstigt wird. Laut der Bundesagentur für Arbeit waren im Juni 2016 rd. 2,6 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,9 %. Die Zahl der Erwerbstätigen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Millionen auf 43,6 Millionen weiter gestiegen.

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

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich im ersten Halbjahr des Jahres 2016 erwartungsgemäß gut dar.

#### Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2016 konnten wir die Erlöse aus Mieten und Pachten gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 5.177 T€ oder 20,9 % auf 29.924 T€ steigern. Zu dieser Erhöhung haben mit 5.360 T€ (21,7 %) insbesondere Mieterlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2015 sowie des ersten Halbjahres 2016 beigetragen. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2015 als auch im Berichtshalbjahr in unserem Bestand befunden haben (like for like), verzeichneten mit 449 T€ (1,9 %) ebenfalls einen deutlichen Anstieg. Durch Immobilienverkäufe haben sich die Erlöse um insgesamt 632 T€ (2,6 %) vermindert.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien liegt im Berichtshalbjahr bei niedrigen 1,4 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 2,5 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,7 % (Vorjahr: 2,6 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 3.930 T€ und liegen damit um 1.278 T€ (48,2 %) über dem entsprechenden Wert des Vorjahreszeitraums (2.652 T€). Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende Juni 2016 um 2.213 T€ (59,6 %) auf 5.925 T€ (Vergleichszeitraum: 3.712 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands betragen im ersten Halbjahr 995 T€ und liegen damit um 34 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (961 T€). Die Ausgaben betreffen überwiegend laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Maßnahmen. Größere Maßnahmen werden planmäßig erst im zweiten Halbjahr durchgeführt.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 26.934 T€ um 4.208 T€ oder 18,5 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (22.726 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 2.595 T€ und liegen um 186 T€ bzw. 7,7 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (2.409 T€). Dabei haben sich der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr um 47 T€ (7,5 %) und der Personalaufwand um 139 T€ bzw. 7,8 % erhöht. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist aufgrund des gegenüber den Mieterlösen unterproportionalen Anstiegs der Verwaltungs- und Personalaufwendungen weiter gesunken und beträgt 8,7 % (Vorjahr: 9,7 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 2.004 T€ auf 10.919 T€ nach 8.915 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Halbjahr 2016 auf 467 T€ (Vorjahr: 576 €). Sie beinhalten unter anderem mit 169 T€ Auflösungen von Rückstellungen sowie mit 188 T€ Entschädigungen, Erstattungen und Weiterbelastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2016 569 T€ (Vorjahr: 391 T€). Der Posten enthält mit 156 T€ (Vorjahr: 93 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 109 T€ (Vorjahr: 110 T€) Mitgliedsbeiträge und Gebühren. Darüber hinaus entfallen 141 T€ (Vorjahr: 125 T€) auf Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietvertragsabschlüssen (§ 15a UStG), die an Mieter weiterbelastet bzw. durch entsprechende Mietanpassungen kompensiert werden.

Das Betriebsergebnis betrug im ersten Halbjahr 2016 13.318 T€ nach 11.587 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von drei Immobilien hat die Gesellschaft im ersten Halbjahr ein Ergebnis in Höhe von 2.464 T€ (Vorjahr: 0 T€) erzielt.

Das Finanzergebnis beträgt – 6.949 T€ gegenüber – 6.548 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit – 6.950 T€ (Vorjahr: – 6.554 T€) enthaltenen Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Berichtszeitraum des Vorjahres insbesondere aufgrund des Abrufs weiterer Darlehensmittel zur Finanzierung der Immobilienerwerbe betragsmäßig erhöht.

Das erste Halbjahr konnte mit einem Periodenergebnis von 8.833 T€ nach 5.039 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres abgeschlossen werden. Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 23,9 % kräftig gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 17.288 T€ (Vorjahr: 13.954 T€). Dies entspricht bei einer gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 11.959.948 erhöhten Aktienanzahl einem dem Vorjahr entsprechenden FFO je Aktie von 28 Cent. Die Erhöhung des absoluten FFO im Berichtshalbjahr gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 ist im Wesentlichen auf die Ergebnisbeiträge der in 2015 zugegangenen Immobilien zurückzuführen. Da die Zugänge insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2015 erfolgten, ist der Anstieg des FFO im ersten Halbjahr besonders deutlich ausgeprägt.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Neben dem bereits im ersten Quartal des Berichtsjahres vermeldeten Zugang der Immobilie in Lübeck erfolgte am 25. Juni 2016 der Besitzübergang eines Baumarkts in Ditzingen (Kaufpreis: 13,7 Mio. €). Somit wurden im Berichtszeitraum Investitionen in neue Immobilien ohne Erwerbsnebenkosten in Höhe von zusammen 62,8 Mio. € getätigt.

Am 10. Mai 2016 wurde der Vertrag über den Verkauf einer kleineren, nicht mehr strategiekonformen Immobilie in Essen abgeschlossen. Der Verkaufspreis beträgt insgesamt 3,3 Mio. €. Der Besitzübergang wird voraussichtlich Anfang August 2016 erfolgen. Der Restbuchwert von 1,6 Mio. € wurde entsprechend in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgliedert.

Zusammen mit dem Restbuchwert der Immobilie in Kassel belief sich der Posten zum 30. Juni 2016 auf 2,3 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Veränderungen zum Quartalsstichtag 958,7 Mio. € (31. Dezember 2015: 899,8 Mio. €).

Am 30. Juni 2016 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 28,6 Mio. € gegenüber 27,1 Mio. € zum 31. Dezember 2015. Dabei stehen den Mittelabflüssen für Investitionen in das Immobilienportfolio (- 69,6 Mio. €), der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2015 (- 26,0 Mio. €) sowie für Zins- und Tilgungsleistungen für Darlehen (- 12,7 Mio. €) im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (22,4 Mio. €) und aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Immobilienerwerben (79,7 Mio. €) gegenüber. Darüber hinaus stehen der Gesellschaft weitere Finanzierungszusagen in Höhe von 42,1 Mio. € zur Verfügung.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital zum 30. Juni 2016 auf 389,1 Mio. € nach 406,1 Mio. € zum 31. Dezember 2015. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Berichtsstichtag 46,4 % nach 51,6 % zum 31. Dezember 2015. Die REIT-Eigenkapitalquote lag bei 56,9 % nach 61,5 % zum 31. Dezember 2015.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch den Abruf von Darlehen im ersten Halbjahr 2016 im Saldo um 73,6 Mio. € erhöht und betragen zum Ende des ersten Halbjahres 417,9 Mio. € nach 344,3 Mio. € zum 31. Dezember 2015. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 3,2 %.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ist gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2015 (- 8,2 Mio. €) gestiegen und lag zum 30. Juni 2016 bei - 7,3 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Ende des ersten Halbjahres 553,8 Mio. € (31. Dezember 2015: 564,7 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 8,93 €. Der Rückgang um 0,18 € gegenüber dem 31. Dezember 2015 (9,11€) ist maßgeblich auf die im April erfolgte Ausschüttung der Dividende von 0,42 € je Aktie zurückzuführen.

### **Risiko- und Chancenbericht**

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweit gestreuten Immobilienbestand vielfältigen Risiken und Chancen ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken können. Es haben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2015 ergeben. Die im Lagebericht 2015 unter dem Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ gemachten Angaben haben daher weiterhin Gültigkeit.

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

### **Prognosebericht**

Die HAMBORNER REIT AG verfügte als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien zum 30. Juni 2016 über ein Portfolio von 68 Objekten. Die Strategie der Gesellschaft ist auch zukünftig auf wertschaffendes Wachstum in den Bereichen Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro ausgerichtet.

Wir halten an unseren zuletzt im Geschäftsbericht 2015 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2016 gehen wir demnach ohne Berücksichtigung weiterer potentieller Investitionen von einer Steigerung der Miet- und Pächterlöse an der oberen Grenze der bisherigen Prognosespannbreite in Höhe von 13 % bis 15 % bei einer Steigerung des operativen Ergebnisses (FFO) in vergleichbarer Größenordnung aus. Bei rd. 62 Mio. Aktien entspräche dies einem FFO je Aktie von ca. 0,54 €.

### **Nachtragsbericht**

Am 22. Juli 2016 haben wir den Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Kiel abgeschlossen. Der vorläufige Kaufpreis des noch zu errichtenden Objekts beläuft sich auf 20,9 Mio. €. Mit dem Besitzübergang wird nach Fertigstellung der Immobilie Mitte 2017 gerechnet.

Am 30. Oktober 2017 endet die Zinsbindung eines in 2007 aufgenommenen Darlehens zum damaligen Erwerb eines Immobilienportfolios. Mit Datum vom 28. Juli 2016 wurde bereits jetzt die Verzinsung des Restdarlehens nach Auslauf der Zinsbindung vereinbart. Bei einer Restvaluta von rd. 25,7 Mio. € wird der zu zahlende Zins von aktuell 5,16 % auf 1,10 % sinken. Die Laufzeit der neuen Zinsbindung endet am 30. April 2026.

## VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015	01.04. – 30.06.2016	01.04. – 30.06.2015
Erlöse aus Mieten und Pachten	29.924	24.747	15.257	12.846
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.930	2.652	1.981	1.356
Laufende Betriebsaufwendungen	-5.925	-3.712	-3.340	-1.956
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-995	-961	-554	-581
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>26.934</b>	<b>22.726</b>	<b>13.344</b>	<b>11.665</b>
Verwaltungsaufwand	-670	-623	-358	-329
Personalaufwand	-1.925	-1.786	-1.024	-763
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-10.919	-8.915	-5.561	-4.668
Sonstige betriebliche Erträge	467	576	88	154
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-569	-391	-218	-75
	<b>-13.616</b>	<b>-11.139</b>	<b>-7.073</b>	<b>-5.681</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>13.318</b>	<b>11.587</b>	<b>6.271</b>	<b>5.984</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.464	0	0	0
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>15.782</b>	<b>11.587</b>	<b>6.271</b>	<b>5.984</b>
Zinserträge	1	6	1	0
Zinsaufwendungen	-6.950	-6.554	-3.570	-3.342
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-6.949</b>	<b>-6.548</b>	<b>-3.569</b>	<b>-3.342</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>8.833</b>	<b>5.039</b>	<b>2.702</b>	<b>2.642</b>
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,14	0,10	0,04	0,05

## VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015	01.04. – 30.06.2016	01.04. – 30.06.2015
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>8.833</b>	<b>5.039</b>	<b>2.702</b>	<b>2.642</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	908	1.755	855	1.253
Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	-700	0	-700	0
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>208</b>	<b>1.755</b>	<b>155</b>	<b>1.253</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>9.041</b>	<b>6.794</b>	<b>2.857</b>	<b>3.895</b>

Das sonstige Ergebnis der Periode betrifft versicherungsmathematische Verluste aus leistungsorientierten Plänen sowie der effektive Teil der Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden (Absicherung von Zahlungsströmen).

## VERKÜRZTE BILANZ AKTIVA

in T€	30.06.2016	31.12.2015
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	503	63
Sachanlagen	2.564	2.153
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	800.849	748.824
Finanzielle Vermögenswerte	763	753
Sonstige Vermögenswerte	242	253
	<b>804.921</b>	<b>752.046</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.089	1.488
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.583	27.133
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.335	5.977
	<b>33.007</b>	<b>34.598</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>837.928</b>	<b>786.644</b>

## VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	30.06.2016	31.12.2015
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	62.003	62.003
Kapitalrücklage	247.259	247.259
Gewinnrücklage	50.965	50.757
Bilanzgewinn	28.847	46.055
	<b>389.074</b>	<b>406.074</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	399.325	328.197
Derivative Finanzinstrumente	7.332	8.240
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.412	4.520
Rückstellungen für Pensionen	7.742	7.220
Sonstige Rückstellungen	2.923	3.085
	<b>419.734</b>	<b>351.262</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	18.596	16.138
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.237	11.526
Sonstige Rückstellungen	1.287	1.644
	<b>29.120</b>	<b>29.308</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>837.928</b>	<b>786.644</b>

## VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
<b>CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Ergebnis der Periode	8.833	5.039
Finanzergebnis	6.949	6.548
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	10.919	8.915
Veränderung der Rückstellungen	-792	-356
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.464	0
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-780	-640
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-312	1.292
	<b>22.353</b>	<b>20.798</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-69.551	-66.026
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.746	35
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	2	2
Zinseinzahlungen	1	6
	<b>-61.802</b>	<b>-65.983</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Dividendenzahlungen	-26.041	-20.017
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	79.670	32.900
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-5.954	-4.884
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	40.912
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	-360
Zinsauszahlungen	-6.776	-6.369
	<b>40.899</b>	<b>42.182</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.450</b>	<b>-3.003</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar (=Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)</b>	<b>27.133</b>	<b>10.374</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. Juni (=Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)</b>	<b>28.583</b>	<b>7.371</b>

## VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
			Andere Gewinnrücklagen	Neue-wertungs-rücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2015</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>79.208</b>	<b>-14.688</b>	<b>16.437</b>	<b>17.109</b>	<b>2.357</b>	<b>270.195</b>
Vortrag auf neue Rechnung					19.466	-17.109	-2.357	0
Gewinnausschüttung für 2014 (0,40 € je Aktie)					-20.017			-20.017
Kapitalerhöhung	4.550	36.362						40.912
Kosten der Kapitalerhöhung		- 1.401						-1.401
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2015				1.755				1.755
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2015						5.039		5.039
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2015</b>				<b>1.755</b>		<b>5.039</b>		<b>6.794</b>
<b>Stand 30. Juni 2015</b>	<b>50.043</b>	<b>159.240</b>	<b>79.208</b>	<b>- 12.933</b>	<b>15.886</b>	<b>5.039</b>	<b>0</b>	<b>296.483</b>
Kapitalerhöhung	11.960	89.700						101.660
Kosten der Kapitalerhöhung		- 1.681						-1.681
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.07. – 31.12.2015				876				876
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			- 16.394				16.394	0
Ergebnis der Periode 01.07. – 31.12.2015						8.736		8.736
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.07. – 31.12.2015</b>				<b>876</b>		<b>8.736</b>		<b>9.612</b>
<b>Stand 31. Dezember 2015</b>	<b>62.003</b>	<b>247.259</b>	<b>62.814</b>	<b>- 12.057</b>	<b>15.886</b>	<b>13.775</b>	<b>16.394</b>	<b>406.074</b>
Vortrag auf neue Rechnung					30.169	-13.775	- 16.394	0
Gewinnausschüttung für 2015 (0,42 € je Aktie)					- 26.041			-26.041
Sonstiges Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2016				208				208
Ergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2016						8.833		8.833
<b>Gesamtergebnis der Periode 01.01. – 30.06.2016</b>				<b>208</b>		<b>8.833</b>		<b>9.041</b>
<b>Stand 30. Juni 2016</b>	<b>62.003</b>	<b>247.259</b>	<b>62.814</b>	<b>-11.849</b>	<b>20.014</b>	<b>8.833</b>	<b>0</b>	<b>389.074</b>

# ANHANG ZUM VERKÜRZTEN ZWISCHENABSCHLUSS

## Informationen zu HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG für das erste Halbjahr 2016 wird am 10. August 2016 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 2016 wurde auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und soweit sie für Zwischenabschlüsse gelten (IAS 34), sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen des § 37w des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Einzelabschluss zum 31. Dezember 2015 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2016 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2015. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Sie hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der vorliegende Zwischenbericht ist einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung vom 28. April 2016 erhielt die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, den Prüfungsauftrag. Über das Ergebnis der durchgeführten prüferischen Durchsicht hat die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine entsprechende Bescheinigung ausgestellt, die mit diesem Bericht veröffentlicht wird.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag am 31. Dezember 2015 erforderlich sind. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im ersten Halbjahr sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.

## Wesentliche Geschäftsvorfälle im ersten Halbjahr 2016

Im ersten Halbjahr 2016 erfolgten die Besitzübergänge der Immobilien in Lübeck (29. Februar 2016) und in Ditzingen (25. Juni 2016). Die Kaufpreise ohne Erwerbsnebenkosten betragen zusammen 62,8 Mio. €.

Für die zum 31. Dezember 2015 unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Dinslaken, Solingen und Duisburg erfolgte am 29. Januar 2016 der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber.

## Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2015 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Für die unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilie in Essen wurde der Verkehrswert um 64 T€ erhöht und an den Kaufpreis angepasst. Weitere wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung zum 30. Juni 2016 geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Daher erscheint uns aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2015 veröffentlichten Verkehrswerte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Die Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2015 in Lübeck und Ditzingen wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gesunkener Kapitalmarktzinsen zum 30. Juni 2016 auf 1,2 % (31. Dezember 2015: 2,0 %) vermindert. Aus dieser Zinsanpassung resultierte ein Anstieg der Pensionsrückstellungen von 700 T€, der erfolgsneutral über die Neubewertungsrücklage erfasst wurde.

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Derivate werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten und Schulden stellen bis auf die Finanzverbindlichkeiten die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter (Stufe 2 nach IFRS 13) zum jeweiligen Bilanzstichtag und betragen zum 30. Juni 2016 453.478 T€ (31. Dezember 2015: 372.477 T€).

Die in der Bilanz ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Es handelt sich ausschließlich um Zinssicherungsgeschäfte. Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis beobachtbarer Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven (Stufe 2 nach IFRS 13).

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

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Halbjahr 2016 nicht gegeben.

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Duisburg, 29. Juli 2016

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

## BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

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

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

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

Düsseldorf, den 29. Juli 2016

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

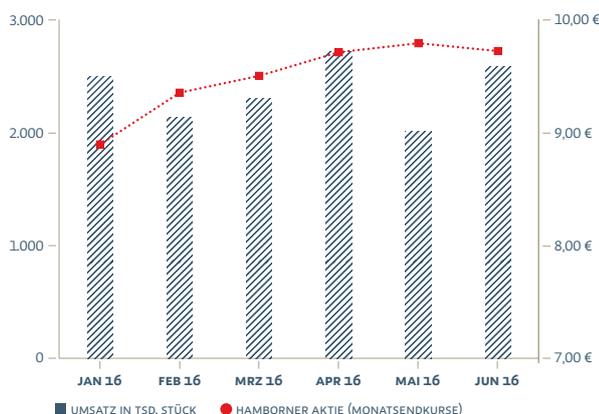
(Neu)  
Wirtschaftsprüfer

## ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

### Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Die internationalen Aktienmärkte waren im zweiten Quartal 2016 erneut von starken Unsicherheiten geprägt. Nachdem der deutsche Leitindex mit 9.965 Punkten ins Quartal startete, erreichte er am 21. April 2016 seinen Höchststand bei 10.435 Punkten. Treiber der positiver Entwicklung waren in erster Linie das stabile konjunkturelle Umfeld sowie die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Die zweite Quartalshälfte wurde durch die Ungewissheit in Bezug auf den Ausgang des britischen Volksentscheids zum EU-Austritt beherrscht. Nach dem Brexit-Votum der Briten brachen die weltweiten Aktienmärkte deutlich ein und der DAX markierte am 27. Juni 2016 einen Tiefstand von 9.268 Punkten. Bis zum Quartalsende konnten die Verluste jedoch teilweise kompensiert werden und der DAX notierte zum 30. Juni 2016 bei 9.680 Punkten.

### Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

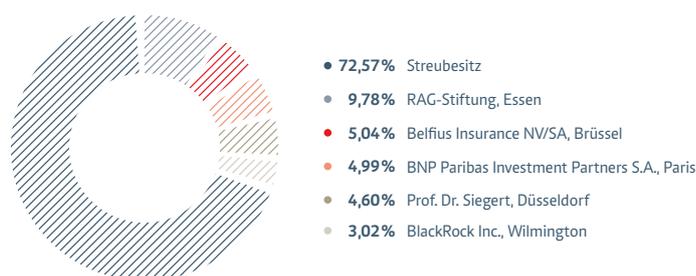


Trotz der Unsicherheiten und Volatilitäten an den Märkten war der Kursverlauf der HAMBORNER Aktie im abgelaufenen Quartal relativ stabil. Nachdem die Aktie zum Quartalsbeginn bei 9,51 € notierte, stieg der Kurs bis Mitte April auf seinen Höchststand im ersten Halbjahr von 9,88 €. Nach Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 0,42 € je Aktie am 29. April 2016 konnte der Dividendenabschlag zügig aufgeholt werden. Auch nach den Verwerfungen an den internationalen Märkten im Zuge des Brexit-Votums konnte sich die HAMBORNER Aktie positiv behaupten und notierte zum 30. Juni 2016 bei 9,73 €. Dies entspricht einem Anstieg von 2,3 % gegenüber dem Quartalsbeginn.

Die Aktienumsätze lagen in den vergangenen drei Monaten mit durchschnittlich rd. 115.000 gehandelten Aktien pro Tag leicht über dem ersten Quartal 2016 (Durchschnitt: rd. 112.000) und damit weiterhin auf einem guten Niveau. Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2016 rd. 603 Mio. €.

<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN/ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	62.002.613 Stück
<b>Grundkapital</b>	62.002.613 €
<b>Notierung</b>	SDAX / EPRA-Index
<b>Designated Sponsor</b>	HSBC
<b>Free Float</b>	72,57 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	603,3 Mio. €

### Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2016



### Hauptversammlung 2016

Am 28. April 2016 fand unsere ordentliche Hauptversammlung in Mülheim an der Ruhr statt. Dort wurde die Ausschüttung einer Dividende von 42 Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. Dezember 2015 beträgt die Dividendenrendite rd. 4,4 %.

### 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](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 2015/2016

10. August 2016	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2016
10. November 2016	Quartalsfinanzbericht 30. September 2016
28. März 2017	Geschäftsbericht 2016
9. Mai 2017	Quartalsfinanzbericht 31. März 2017
10. Mai 2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017

### Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und zu unserer eigenen voraussichtlichen Gesamtentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstands, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.



## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

### Veröffentlichung:

August 2016

**HAMBORNER REIT AG**

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

[info@hamborner.de](mailto:info@hamborner.de)

[www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)