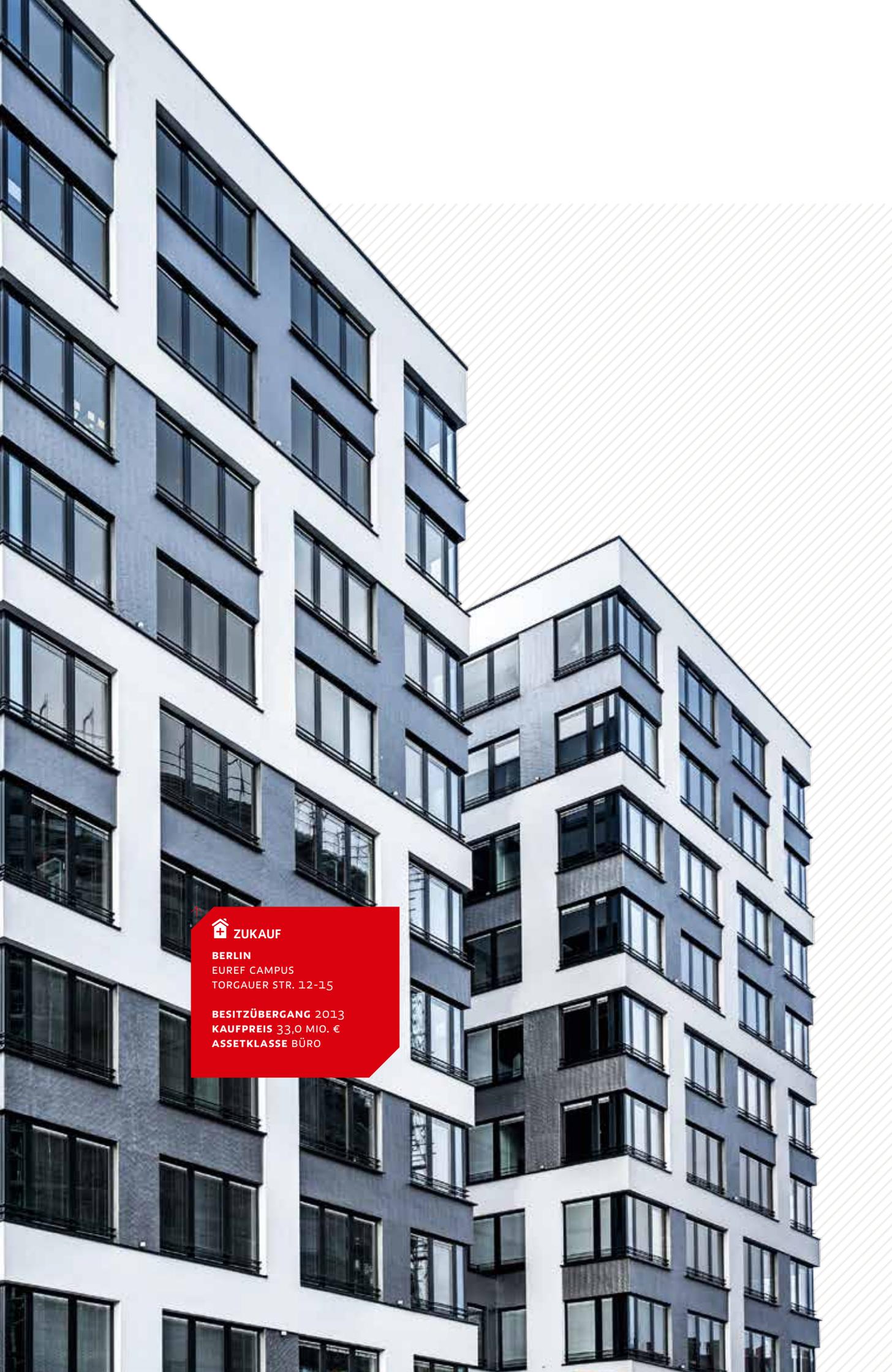


GESCHÄFTSBERICHT 2014

STARK IN DIE ZUKUNFT



 ZUKAUF

BERLIN
EUREF CAMPUS
TORGAUER STR. 12-15

BESITZÜBERGANG 2013
KAUFPREIS 33,0 MIO. €
ASSETKLASSE BÜRO

NEUINVESTITIONEN & VERKÄUFE



BAD HOMBURG
LOUISENSTR. 66

KAUFPREIS 7,9 MIO. €
BESITZÜBERGANG 01/2014
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS



KOBLENZ
LÖHRSTR. 40

KAUFPREIS 11,0 MIO. €
BESITZÜBERGANG 10/2014
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS



SIEGEN
BAHNHOFSTR. 8

KAUFPREIS 13,0 MIO. €
BESITZÜBERGANG 10/2014
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS



AACHEN
KREFELDER STR. 216

KAUFPREIS 26,9 MIO. €
ERWARTETER BESITZÜBERGANG
Q1 2015
ASSETKLASSE BÜRO



BERLIN
TEMPELHOFER DAMM

KAUFPREIS 18,9 MIO. €
ERWARTETER BESITZÜBERGANG
ENDE 2015
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS



MOERS
HOMBERGER STR. 41

VERKAUFSPREIS 2,4 MIO. €
BESITZÜBERGANG 01/2014
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS



WUPPERTAL
TURMHOF 6

VERKAUFSPREIS 2,8 MIO. €
BESITZÜBERGANG 01/2014
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS



HANNOVER
KARMASCHSTR. 24

VERKAUFSPREIS 5,6 MIO. €
BESITZÜBERGANG 02/2014
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS



FRANKFURT AM MAIN
CRONSTETTENSTR. 66

VERKAUFSPREIS 5,3 MIO. €
BESITZÜBERGANG 04/2014
ASSETKLASSE BÜRO



BERLIN
SCHLOSSSTR. 40

VERKAUFSPREIS 4,9 MIO. €
BESITZÜBERGANG 07/2014
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS



HAMBURG
ZIETHENSTR. 10

VERKAUFSPREIS 1,9 MIO. €
BESITZÜBERGANG 09/2014
ASSETKLASSE BÜRO



KAMP-LINTFORT
MOERSER STR. 247

VERKAUFSPREIS 3,4 MIO. €
BESITZÜBERGANG 12/2014
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS



DÜREN
WIRTELSTR. 30

VERKAUFSPREIS 1,8 MIO. €
ERWARTETER BESITZÜBERGANG
ENDE 2015
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€	2014	2013	2012
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			
Erlöse aus Mieten und Pachten	46.823	45.227	36.993
Nettomieteinnahmen	42.858	40.933	33.229
Betriebsergebnis	19.893	20.416	17.509
Finanzergebnis	-13.472	-12.249	-10.627
EBITDA	46.960	37.149	30.381
EBDA	33.488	24.900	19.729
EBIT	30.581	20.770	18.393
Funds from Operations (FFO)	24.555	23.786	18.877
Jahresüberschuss	17.109	8.521	7.741
AUS DER BILANZ			
Bilanzsumme	621.303	631.712	541.437
Langfristige Vermögenswerte	607.779	596.302	511.352
Eigenkapital	270.195	271.744	276.752
Eigenkapitalquote in %	43,5	43,0	51,1
REIT-Eigenkapitalquote in %	53,1	52,5	60,3
Loan to Value (LTV) in %	43,3	43,7	34,2
ZUR HAMBORNER AKTIE			
Anzahl der ausgegebenen Aktien	45.493.333	45.493.333	45.493.333
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,38	0,19	0,20
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,54	0,52	0,41
Börsenkurs je Stückaktie in € (Xetra)			
Höchstkurs	8,29	7,58	7,60
Tiefstkurs	7,34	6,75	6,35
Jahresschlusskurs	8,12	7,34	7,48
Dividende je Aktie in €	0,40	0,40	0,40
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,9	5,4	5,3
Kurs-FFO-Verhältnis	15,0	14,1	18,2
Marktkapitalisierung	369.406	333.921	340.290
SONSTIGE DATEN			
Verkehrswert des Immobilienportfolios	717.490	691.830	579.510
Net Asset Value (NAV)	394.548	375.337	371.823
Net Asset Value je Aktie in €	8,67	8,25	8,17
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende einschließlich Vorstand	31	27	26

STARK IN DIE ZUKUNFT

Im Geschäftsjahr 2014 konnte HAMBORNER den eingeschlagenen Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Grundlage dafür ist die konsequente Umsetzung unserer strategischen Aufgaben: Portfoliooptimierung, Performanceverbesserung und Effizienzsteigerung.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben wir in allen drei Bereichen weitere Fortschritte erzielt, wie Sie im vorliegenden Bericht nachlesen können. HAMBORNER geht damit künftige Herausforderungen auf Basis einer starken Positionierung an, denn: **Zukunft braucht Substanz.**

IMAGETEIL

Im Mittelpunkt des Imageteils unseres Geschäftsberichts 2014 stehen die drei strategischen Aufgaben der HAMBORNER REIT AG, deren Umsetzung wir im abgeschlossenen Geschäftsjahr konsequent vorangetrieben haben.

s. 8



AUFGABE: PORTFOLIO
**DEN BESTAND
ÜBERPRÜFEN**

s. 12

AUFGABE: PERFORMANCE
**KOSTEN UND
ERTRÄGE
OPTIMIEREN**



s. 16



AUFGABE: EFFIZIENZ
**DIE RESSOURCEN
NUTZEN**

INHALT

01

AN DIE AKTIONÄRE

- 22 Brief an die Aktionäre
- 24 Bericht des Aufsichtsrats
- 28 Vorstand und Aufsichtsrat
- 29 Corporate Governance Bericht
- 34 Vergütungsbericht*
- 40 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 45 Die HAMBORNER Aktie
- 49 Transparente Berichterstattung nach EPRA

* zugleich Bestandteil des Lageberichts

02

LAGEBERICHT

- 54 Grundlagen der Gesellschaft
- 56 Wirtschaftsbericht
- 77 Nachtragsbericht
- 78 Risiko- und Chancenbericht
- 83 Prognosebericht
- 86 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben
- 89 Erklärung zur Unternehmensführung
- 89 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

03

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- 92 Gewinn- und Verlustrechnung
- 93 Gesamtergebnisrechnung
- 94 Bilanz
- 96 Kapitalflussrechnung
- 97 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 98 Anlagespiegel*
- 100 Anhang
- 124 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 125 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

* zugleich Bestandteil des Anhangs

04

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 128 REIT-Angaben
- 130 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 132 Impressum
- 133 Finanzkalender

1 / AUFGABE: PORTFOLIO

DEN BESTAND ÜBERPRÜFEN

HAMBORNER ist in den letzten Jahren stark gewachsen: Seit 2006 haben wir den Wert unseres Portfolios nahezu vervierfacht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass wir nur den Erwerb neuer Objekte im Auge haben. Gerade während eines Wachstumsprozesses ist es von mindestens genauso großer Bedeutung, regelmäßig das Bestandsportfolio kritisch zu überprüfen und durch aktives Portfoliomanagement auf Marktveränderungen zu reagieren.

So betrachten wir jede einzelne unserer Immobilien im Gesamtkontext unserer Strategie und analysieren, ob die Objekte aufgrund ihrer Lage, Größe oder Zukunftsperspektive noch zu HAMBORNER passen.

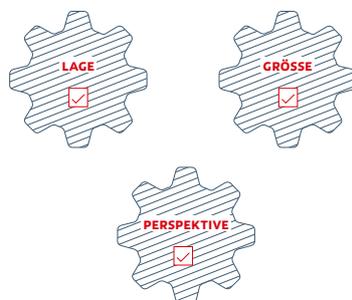
68 

OBJEKTE IM PORTFOLIO

355.905 m²

MIETFLÄCHE

PORTFOLIO PRÜFKRITERIEN



UNSERE MASSNAHMEN →

Verkauf nicht mehr strategie-
konformer Objekte wertet das
Portfolio auf



VERKAUF

HAMBURG
ZIETHENSTR. 10

BESITZÜBERGANG 2014
VERKAUFSPREIS 1,9 MIO. €
ASSETKLASSE BÜRO

VERKAUF NICHT MEHR STRATEGIEKONFORMER OBJEKTE

Günstiges Umfeld 2014

In den vergangenen Jahren haben wir immer wieder sich bietende Marktchancen wahrgenommen, um kleinere, arbeitsintensivere Objekte zu veräußern, die nicht mehr zu unserer Portfoliostrategie passen. So haben wir das zuletzt für Veräußerungen besonders günstige Marktumfeld genutzt und allein in 2014 inklusive des Objekts in Düren mit Besitzübergang in 2015 acht Immobilien verkauft. Von diesen kleineren, nicht mehr

strategiekonformen Objekten haben wir nun noch rd. ein Dutzend (rd. 22 Mio. € Volumen) im Portfolio, die wir sukzessive veräußern wollen.

Wir gehen die anstehenden Veräußerungen gezielt, jedoch gelassen an, denn Verkaufsdruck herrscht nicht. Alle Objekte sind vermietet und tragen in der Zeit, in der sie noch Teil unseres Portfolios sind, zu unseren Mieterträgen und somit zum FFO bei.



DESINVESTITIONEN 2014

In 2014 haben wir acht Objekte mit einem Volumen von rd. 28 Mio. € veräußert.



ZUKAUF

MÜNCHEN
NUOFFICE
DOMAGKSTR. 10

BESITZÜBERGANG 2013
KAUFPREIS 40,1 MIO. €
ASSETKLASSE BÜRO

8

VERKÄUFE BZW. VERTRAGS-
UNTERZEICHNUNGEN IN 2014

5

ANKÄUFE BZW. VERTRAGS-
UNTERZEICHNUNGEN IN 2014

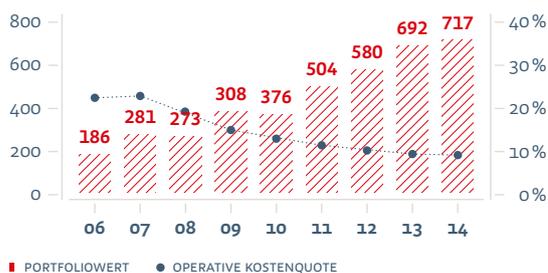
2 / AUFGABE: PERFORMANCE

KOSTEN UND ERTRÄGE OPTIMIEREN

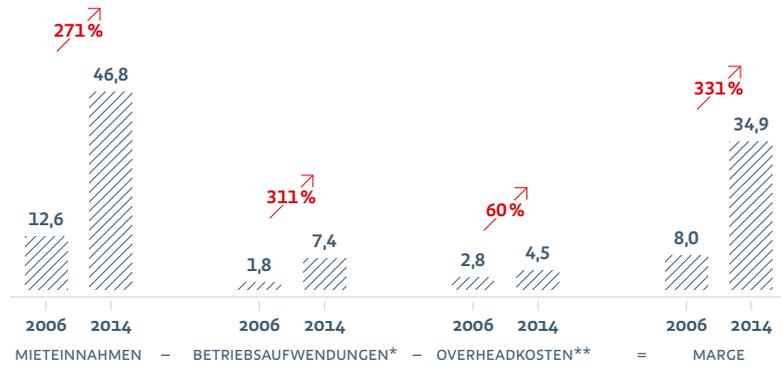
Der Wachstumskurs der letzten Jahre war für HAMBORNER kein Selbstzweck. Bei moderater Steigerung der Personal- und Verwaltungskosten und gleichzeitig deutlich höheren Mieteinnahmen konnten wir unsere operative Kostenquote erheblich senken und unsere Marge überproportional steigern.

Aus unserer Sicht verfügen wir nunmehr über insgesamt effiziente Strukturen im Unternehmen. Gleichwohl sehen wir bei künftigem Wachstum noch Spielraum zur weiteren Verringerung der Kostenquote.

PORTFOLIOWERT IN MIO. €
UND OPERATIVE KOSTENQUOTE



ENTWICKLUNG DER MIETERLÖSE, OVERHEADKOSTEN UND MARGE
IN MIO. €



* Betriebsaufwendungen beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter, laufende Betriebsaufwendungen sowie Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung.

** Overheadkosten beinhalten Personal- und Verwaltungsaufwand.

UNSER EFFEKT →

Skaleneffekte haben positiven Einfluss auf die Kennzahlen



VERKAUF

OBERHAUSEN
MARKTSTR. 116

BESITZÜBERGANG 2013
VERKAUFSPREIS 0,9 MIO. €
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS

VON SKALENEFFEKTEN PROFITIEREN

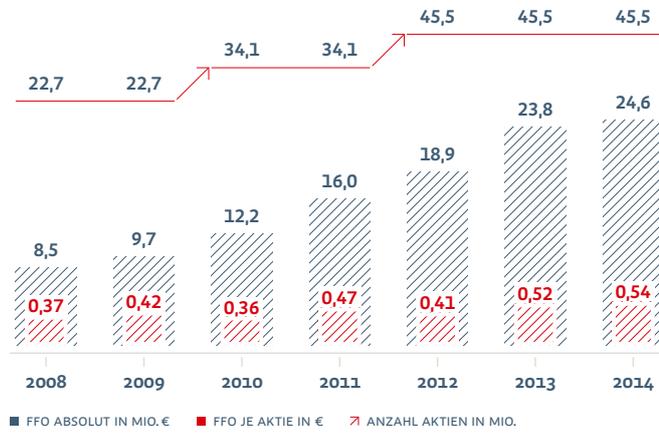
Positive Entwicklung des FFO

Der FFO ist die für HAMBORNER wichtigste Kennzahl und Steuerungskennziffer, die für die nachhaltige operative Ertragskraft unserer Gesellschaft steht. Insbesondere ihre positive Entwicklung zeigt, dass unsere Strategie und die Nutzung von Skaleneffekten in den letzten Jahren erfolgreich waren.

Seit der erstmaligen Berechnung des FFO in 2008 ist es uns gelungen, den FFO von Geschäftsjahr zu Geschäftsjahr kontinuierlich zu steigern. Darüber hinaus konnte auch der FFO je Aktie – trotz zweier Kapitalerhöhungen in den Jahren 2010 und 2012 und der daraus resultierenden Verdopplung der Anzahl von Aktien – von 37 Cent auf nunmehr 54 Cent gesteigert werden.



ENTWICKLUNG FFO UND FFO JE AKTIE



ZUKAUF
 HAMBURG
 OBI MARKT
 KURT-A.-KÖRBER-CHAUSSEE 9
 BESITZÜBERGANG 2013
 KAUFPREIS 17,2 MIO. €
 ASSETKLASSE GROSS-
 FLÄCHIGER EINZELHANDEL

54 Cent
 FFO JE AKTIE ZUM
 31.12.2014

9,7 %
 OPERATIVE KOSTENQUOTE ZUM
 31.12.2014

3 / AUFGABE: EFFIZIENZ

DIE RESSOURCEN NUTZEN

Durch den fortlaufenden Verkauf der nicht mehr strategiekonformen Objekte schaffen wir zusätzliche Finanz- und Verwaltungskapazitäten für den Erwerb und das Management von größeren Immobilien, die im Verhältnis zum Verwaltungsaufwand einen höheren Mietertrag erwirtschaften.

In diesem Sinne hat sich über die Jahre auch unsere Portfoliostruktur verändert. Während in 2006 noch rd. 81 % der Objekte einen Fair Value von unter 5 Mio. € hatten, sind dies heute lediglich noch rd. 32 %. Bereits 43 % unserer Immobilien sind aktuell mit mehr als 10 Mio. € bewertet.

3,4 Mio. €

DURCHSCHNITTLICHE
OBJEKTGRÖSSE 2006

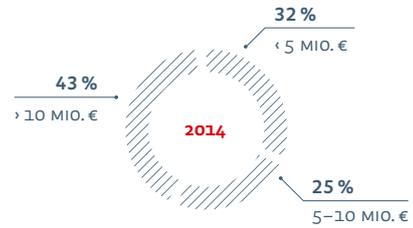
10,6 Mio. €

DURCHSCHNITTLICHE
OBJEKTGRÖSSE 2014

PORTFOLIOVERTEILUNG NACH OBJEKTGRÖSSE



54 OBJEKTE MIT EINEM PORTFOLIOWERT VON 186 MIO. €



68 OBJEKTE MIT EINEM PORTFOLIOWERT VON 717 MIO. €

UNSERE RESSOURCEN →

Richtiger Einsatz frei gewordener Kapazitäten schafft Mehrwert



VERKAUF

WUPPERTAL
TURMHOF 6

BESITZÜBERGANG 2014
VERKAUFSPREIS 2,8 MIO. €
ASSETKLASSE GESCHÄFTSHAUS

FREI GEWORDENE KAPAZITÄTEN EINSETZEN

Verkäufe des Geschäftsjahres 2014

Hinter den in 2014 veräußerten Objekten standen 21 Gewerbe- und 28 Wohnraum-Mietverträge. Diese waren bei Mieteinnahmen von rd. 1,9 Mio. € mit einem vergleichsweise hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Aus dem Verkauf dieser Immobilien erzielten wir insgesamt Erlöse von rd. 28 Mio. €.

In dieser Größenordnung haben wir im Gegenzug im abgeschlossenen Geschäftsjahr das Jobcenter in Aachen (27 Mio. €) erworben: Hinter diesem Objekt steht

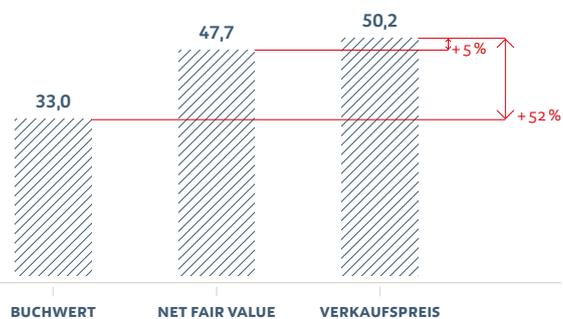
nur ein einziger Mietvertrag, aus dem wir Mieteinnahmen von 1,7 Mio. € erzielen werden.

Dieses Beispiel zeigt eindrucksvoll, wie wir in der Praxis freie Finanz- und Verwaltungskapazitäten für das Management größerer Immobilien einsetzen, die bei weniger Verwaltungsaufwand zu mehr Mietertrag führen.

Zudem waren die Verkäufe von kleineren Objekten seit 2007 für uns auch rentabel. Die dabei erzielten Verkaufserlöse lagen um 5 % über den Marktwerten der Immobilien.



OBJEKTVERKÄUFE SEIT NEUAUSRICHTUNG 2007
IN MIO. €



ZUKAUF

AACHEN
JOBCENTER
KREFELDER STR. 216

BESITZÜBERGANG 2015
KAUFPREIS 26,9 MIO. €
ASSETKLASSE BÜRO

5%

ÜBER FAIR VALUE – VERKÄUFE
SEIT 2007

17,2 Mio. €

REALISIERUNG VON BUCH-
GEWINNEN SEIT 2007

01

AN DIE AKTIONÄRE

- 22 Brief an die Aktionäre
 - 24 Bericht des Aufsichtsrats
 - 28 Vorstand und Aufsichtsrat
 - 29 Corporate Governance Bericht
 - 34 Vergütungsbericht*
 - 40 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
 - 45 Die HAMBORNER Aktie
 - 49 Transparente Berichterstattung nach EPRA
- * zugleich Bestandteil des Lageberichts



HANS RICHARD SCHMITZ
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG



DR. RÜDIGER MROTZEK
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

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

das Jahr 2014 war für die Immobilienbranche insgesamt ein gutes Jahr. Das Niedrigzinsumfeld beflügelte die Immobiliennachfrage, und mit einem Transaktionsvolumen von rd. 40 Mrd. € wurde das drittbeste jemals registrierte Jahresergebnis am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland erreicht. Die Tatsache, dass alle wichtigen Assetklassen deutlich zulegen konnten, unterstreicht die breite Nachfragebasis und das ungebrochen große Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien.

Auch die HAMBORNER REIT AG kann heute mit der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 zurückblicken, in dem sich die gute operative Geschäftsentwicklung der letzten Jahre weiter fortgesetzt hat.

Wir haben einerseits die Strategie des renditeorientierten Wachstums konsequent weitergeführt und andererseits das Marktumfeld genutzt, um uns von kleineren, nicht mehr strategiekonformen Immobilien zu trennen. So ist es uns u. a. gelungen, sieben Objekte mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 26,3 Mio. € zu veräußern. Auch im Ankauf waren wir im Berichtsjahr mit drei Neuerwerben in Bad Homburg, Koblenz und Siegen aktiv. Zum Jahresende überstieg unser Portfolio erstmals die Marke von 700 Mio. € und hatte einen Wert von 717 Mio. €.

Die gute Geschäftsentwicklung in allen Bereichen spiegelt sich positiv in der Entwicklung unseren Kennzahlen wider, die wir Ihnen in diesem Bericht nachfolgend ausführlich erläutern. So konnten wir die Miet- und Pächterlöse um 3,5 % und den FFO um 3,2 % steigern, das Jahresergebnis verdoppeln und im NAV einen Anstieg von 5,1 % verzeichnen. Auch unser Aktienkurs stieg im Vergleich zum Vorjahr erfreulich um 10,6 % auf 8,12 € an. Der Hauptversammlung am 7. Mai 2015 schlagen wir vor, für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von 0,40 € je Aktie auszuschütten. Bezogen auf den Jahresschlusskurs ergibt sich daraus eine attraktive Dividendenrendite von 4,9 %.

Aufgrund der Struktur unserer Gesellschaft, unserer soliden finanziellen Situation und nicht zuletzt dank unserer Mitarbeiter, die mit hohem Engagement sehr gute Arbeit leisten, sehen wir auch dem Jahr 2015 mit positiven Erwartungen entgegen. Der Grundstein für weiteres Wachstum ist bereits gelegt. Im Februar dieses Jahres haben wir unser genehmigtes Kapital teilweise ausgenutzt und rd. 4,5 Mio. neue Aktien ausgegeben. Der Mittelzufluss betrug rd. 41 Mio. € und schafft Spielraum für unsere Wachstumsstrategie. Mit der RAG-Stiftung haben wir zudem einen langfristig orientierten Aktionär hinzugewonnen.

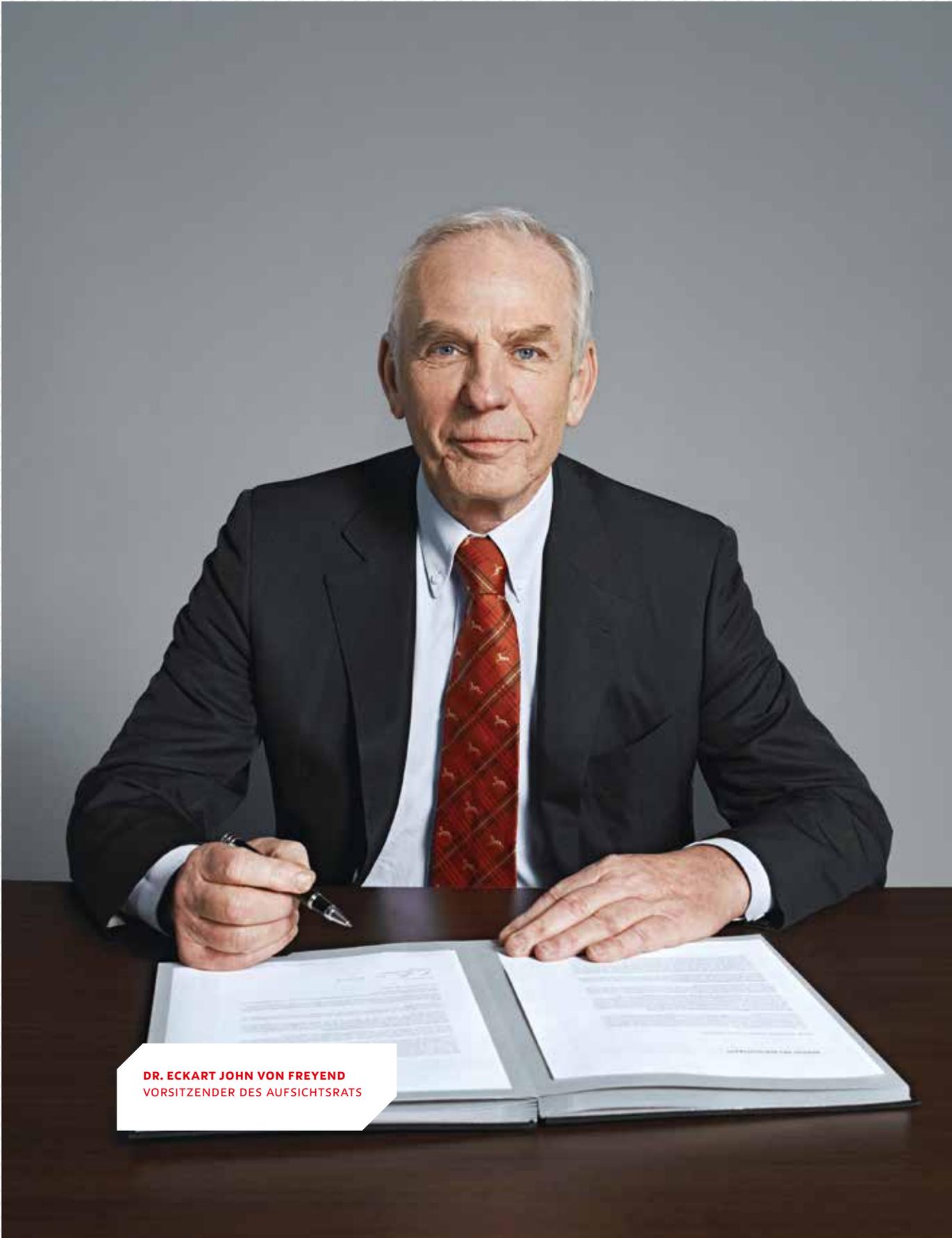
An dieser Stelle möchten wir uns ganz herzlich für das Vertrauen aller Anleger, aber nicht zuletzt auch für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit mit unseren Mietern und Geschäftspartnern bedanken. Wir hoffen, dass Sie uns auch in 2015 weiter begleiten.



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz



DR. ECKART JOHN VON FREYEND
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG freut sich, Ihnen zum wiederholten Male ein erfolgreiches Geschäftsjahr der Gesellschaft präsentieren zu können. Ein besonderes Augenmerk galt im abgelaufenen Jahr dem Verkauf kleinerer, nicht mehr strategiekonformer Objekte. Hier konnte die HAMBORNER REIT AG die positive Marktentwicklung nutzen und sich insgesamt von sieben Objekten mit einem Verkaufsvolumen von rd. 26 Mio. € trennen. Die getätigten Investitionen werden zum größeren Teil erst in 2015 zum Wachstum der Gesellschaft beitragen. Dennoch ist es wiederum gelungen, den FFO je Aktie zu steigern, auf nunmehr 0,54 €.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Auch im Berichtsjahr 2014 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands intensiv und regelmäßig überwacht und sich dabei über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Der Vorstand hat hierzu jederzeit rechtzeitig und umfassend sowohl mündlich als auch schriftlich über die Ausrichtung des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung berichtet. Weiterhin wurde der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage und die Rentabilität der Gesellschaft sowie den Gang der Geschäfte, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements, informiert.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir bei zwei eilbedürftigen Investitionsentscheidungen und einer Desinvestition Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Darüber hinaus stand ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um mich über wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen und die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage zu informieren.

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenum

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Unternehmens, die Finanzlage, der Vermietungsgrad sowie der Sachstand bei An- und Verkäufen wurde vom Vorstand in allen Sitzungen ausführlich erläutert und von uns anschließend gemeinsam erörtert. Ferner haben wir in den Sitzungen zahlreiche Einzelthemen mit dem Vorstand intensiv diskutiert.

In der Bilanzsitzung am 19. März 2014 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2013. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns angeschlossen. Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2014 verabschiedet. Im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung wurden dem Vorstand wiederum verfallbare Aktienzusagen sowie eine Tantieme gewährt. Daneben haben wir die Vorgehensweise zur beabsichtigten Prüfung unserer Tätigkeit im Wege einer Selbstevaluierung besprochen. An der Sitzung nahmen mit Ausnahme von Herrn Dr. Mbonimana, der krankheitsbedingt fehlte, alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 6. Mai 2014 eine weitere Sitzung des Aufsichtsrats statt. Hierbei wurde insbesondere der beabsichtigte Ankauf der Büroimmobilie in Aachen diskutiert. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

In der Sitzung am 9. September 2014 beschloss der Aufsichtsrat den Ankauf der Einzelhandelsobjekte in Koblenz und Siegen. Ferner haben wir eine Änderung des Geschäftsverteilungsplans für den Vorstand beschlossen. An der Aufsichtsratssitzung nahmen wiederum alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Im Mittelpunkt der Planungssitzung am 10. November 2014 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2015 bis 2019. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde intensiv mit dem Vorstand erörtert. Des Weiteren wurde die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

Bericht aus den Ausschüssen

Ein Teil der Aufsichtsratsstätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2014 bestanden weiterhin drei Ausschüsse. Der Präsidialausschuss tagte zweimal, um jeweils Vorstandsangelegenheiten zu erörtern und zu beschließen. Daneben wurde der Beschluss des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2013 vorbereitet.

Der Prüfungsausschuss tagte in 2014 viermal, jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden intensiv die Jahresabschlüsse 2013 diskutiert sowie die Zwischenberichte der Quartale und des Halbjahres 2014 vom Vorstand erläutert. Weiterhin befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Vorbereitung des Wahlvorschlags des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung für die Bestellung des Abschlussprüfers. Darüber hinaus erteilte er den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer und legte die Prüfungsschwerpunkte fest. Daneben diskutierte der Ausschuss die Ergebnisse der an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision und legte auch hier die Prüfungsthemen für eine erneute Revision fest.

Der Nominierungsausschuss trat im Berichtsjahr dreimal zusammen. Schwerpunkt war die Vorbereitung der Kandidatenvorschläge an den Aufsichtsrat hinsichtlich der in 2015 stattfindenden Neuwahl des Aufsichtsrats. In diesem Zusammenhang wurde u. a. ein Beratungsunternehmen ausgewählt und mit der intensiven Begleitung dieses Prozesses beauftragt. Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden umfassend unterrichtet.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. Wir berichten hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt) im Corporate Governance Bericht für 2014. Interessenkonflikte im Sinne von Ziffer 5.5.3 des Kodex sind bei keinem unserer Mitglieder aufgetreten. Vom Abschlussprüfer wurde eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 des Kodex eingeholt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2014 eine aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Kodex veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite des Unternehmens www.hamborner.de im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich.

Feststellung des Jahresabschlusses nach HGB und Billigung des IFRS-Einzelabschlusses 2014

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 18. März 2015 unter Teilnahme der Wirtschaftsprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratssitzung ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 18. März 2015 nach eingehender Prüfung gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2014 festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns angeschlossen.

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und des REIT-Gesetzes aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft.

Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Mai 2014 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Nachruf auf Herrn Dr. Josef Pauli

Aufsichtsrat, Vorstand und Belegschaft trauern um den Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrats, Herrn Dr. Josef Pauli, der am 18. Dezember 2014 im Alter von 86 Jahren verstorben ist. Herr Dr. Pauli war mehr als 26 Jahre für HAMBORNER tätig, zunächst im Vorstand, dann als dessen Vorsitzender und schließlich bis zum Jahre 2005 als Vorsitzender des Aufsichtsrats. Dabei hat er die Umstrukturierung von einem Bergbauunternehmen zum heutigen Immobilienunternehmen maßgeblich mitgestaltet.

Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihre Leistungen. Gemeinsam haben sie mit ihrem fortwährenden Engagement auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder ein sehr gutes Ergebnis erarbeitet.

Dank gebührt ebenso unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen. Auch weiterhin setzen wir auf eine gute Zusammenarbeit.

Duisburg, den 18. März 2015

Der Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend
Vorsitzender

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden
geboren 1957,
Vorstandsmitglied seit 8. März 2007,
bestellt bis 7. März 2018,
verantwortlich für die Bereiche Finanz-/
Rechnungswesen, Controlling, Steuern,
Portfolio-Management, Personal, EDV,
Risiko-Management und -Controlling,
Beteiligungen

Hans Richard Schmitz, Bonn
geboren 1956,
Vorstandsmitglied seit 1. Dezember 2008,
bestellt bis 31. Dezember 2017,
verantwortlich für die Bereiche Asset-
Management, Technik/Instandhaltung,
Recht, Investor Relations/Public Relations,
Corporate Governance, Versicherungen

AUFSICHTSRAT

Dr. Josef Pauli, Essen (+ 18.12.2014)
– Ehrenvorsitzender –

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
– Vorsitzender –
Gesellschafter der Gebrüder John von
Freyend Vermögens- und Beteiligungs-
gesellschaft m.b.H.

Dr. Bernd Kottmann, Münster
– stellv. Vorsitzender –
Diplom-Kaufmann

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf
Unternehmensberaterin

Dr. David Mbonimana, Seevetal
Leiter Strategie der HSH Nordbank AG

Robert Schmidt, Datteln
Vorsitzender der Geschäftsführung
Vivawest GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung
Vivawest Wohnen GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung
THS GmbH

Bärbel Schomberg, Königstein
Geschäftsführende Gesellschafterin
Schomberg & Co Real Estate
Consulting GmbH

Mechthilde Dordel, Oberhausen*
Kfm. Angestellte

Wolfgang Heidermann, Raesfeld*
Techn. Angestellter

Dieter Rolke, Oberhausen*
Kfm. Angestellter

* Vertreter der Arbeitnehmer

CORPORATE GOVERNANCE

Der Begriff Corporate Governance bezeichnet eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und -kontrolle. Wesentliche Aspekte guter Corporate Governance sind die effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen sowie eine transparente Unternehmenskommunikation.

Entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt) in der Fassung vom 24. Juni 2014 berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam in diesem Abschnitt über die Anwendung der Corporate Governance Richtlinien bei HAMBORNER.

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Bei HAMBORNER hat die Einhaltung und Umsetzung einer guten Corporate Governance einen hohen Stellenwert. Mit einer Vielzahl möglicher Informations- und Kommunikationswege informieren wir unsere Aktionäre, alle übrigen Kapitalmarktteilnehmer, Finanzmarktanalysten sowie die relevanten Medien, aber auch unsere Mitarbeiter regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage des Unternehmens sowie wesentliche Veränderungen.

Dies erfolgt insbesondere durch unseren Geschäftsbericht sowie die regelmäßigen Zwischenberichte der Quartale und des Halbjahres. Weiterhin publizieren wir den kapitalmarktrechtlichen Anforderungen entsprechend frühzeitig Ad-hoc-Mitteilungen, Stimmrechtsveränderungen oder Mitteilungen zu Directors' Dealings. Darüber hinaus informieren wir mit Pressemitteilungen über aktuelle Themen rund um die Gesellschaft und nehmen regelmäßig an Finanzmarktveranstaltungen teil oder besuchen unsere Investoren im Rahmen von Roadshows. Zur Verbreitung wesentlicher Informationen nutzen wir in erster Linie das Internet und stellen alle wichtigen Dokumente immer aktuell auf unserer Internetseite zur Verfügung.

Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG haben sich seit Inkrafttreten des Kodex regelmäßig mit den dort gegebenen Empfehlungen befasst und sie – soweit möglich und notwendig – zeitnah umgesetzt. Ziel dabei war und ist es, stets im Interesse aller Stakeholder eine gute und verantwortungsvolle, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmensentwicklung sicherzustellen.

Der Kodex als solcher war u. a. Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 10. November 2014. Darin wurde die für das laufende Geschäftsjahr abzugebende Entsprechenserklärung vorbereitet und in diesem Zusammenhang der Kodex und dessen Umsetzung bei HAMBORNER intensiv diskutiert.

Weitere Informationen sowie die Erklärung zur Unternehmensführung können Sie auf unserer Homepage WWW.HAMBORNER.DE im Bereich Corporate Governance abrufen.

Die von der Bundesregierung eingesetzte „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ hat im Jahr 2014 keine Änderungen am Kodex vorgenommen. Nur in den Fußnoten der Mustertabellen für die Vorstandsvergütung wurden seitens der Kommission weitere Erläuterungen gegeben. Bereits im letzten Jahr hat der Aufsichtsrat der Empfehlung des Kodex folgend für die individuelle Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt sowie für die variablen Vergütungsteile unternehmensspezifisch Obergrenzen festgelegt. Nähere Informationen hierzu sowie auch die o. g. tabellarische Aufstellung der Vorstandsvergütung können Sie dem Vergütungsbericht ab Seite 34 entnehmen.

Weiterhin Bestand der Kodexempfehlungen ist eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Aufsichtsrats- und Führungspositionen. HAMBORNER teilt die Relevanz dieser Empfehlung. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus insgesamt neun Mitgliedern, davon drei Frauen.

Darüber hinaus kommt dem Thema Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern im Unternehmen eine hohe Bedeutung zu. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne der Empfehlung im geltenden Corporate Governance Kodex insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann. Nach Auffassung des Aufsichtsrats sind die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat unabhängig. Hiernach wären alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig. An einer mehrheitlichen Unabhängigkeit des Aufsichtsrats soll auch in der Zukunft festgehalten werden.

Der Kodex empfiehlt weiterhin, dass sich der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats u. a. mit der Wirksamkeit der Bereiche der internen Revision sowie der Compliance befasst. Auch im Jahr 2014 wurden daher bei HAMBORNER die bestehenden Compliance-Richtlinien vom Vorstand überprüft und alle Mitarbeiter geschult. Darüber hinaus wurden auch im zu berichtenden Geschäftsjahr wichtige Unternehmensprozesse einer internen Revision unterzogen. Die Revision wurde dabei von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt.

Grundsätzliche Ausführungen zur Zusammenarbeit und dem intensiven Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sind auf unserer Internetseite im Rahmen der Erklärung zur Unternehmensführung einsehbar.

Im Dezember 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Danach hat die Gesellschaft im Berichtsjahr den jeweiligen Empfehlungen des geltenden Deutschen Corporate Governance Kodex mit geringfügigen Einschränkungen entsprochen. Hinsichtlich der Erläuterungen zu den Abweichungen von den Kodexempfehlungen wird auf den Text der jeweiligen Entsprechenserklärung verwiesen:

Aktuelle Entsprechenserklärung aus Dezember 2014

Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats
der HAMBORNER REIT AG
zu den Empfehlungen der
„Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“
gemäß § 61 AktG

„Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG erklären, dass die HAMBORNER REIT AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex („Kodex“) in der Kodexfassung vom 24.06.2014 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2013 entsprochen hat und auch zukünftig entsprechen wird.“

Erläuterung: Ziffer 4.2.1 Satz 1 des Kodex empfiehlt, dass der Vorstand einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll. Auf die Ernennung eines Vorsitzenden oder Sprechers wurde und wird wegen des nur aus zwei Personen bestehenden Vorstands verzichtet.

Die nächste Entsprechenserklärung werden der Vorstand und der Aufsichtsrat im Dezember 2015 veröffentlichen.

Duisburg, im Dezember 2014

Vorstand

Aufsichtsrat

Internetinformationen für unsere Aktionäre

Sowohl die aktuelle Entsprechenserklärung als auch sämtliche Erklärungen der Vorjahre sind auf unserer Internetseite unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance abrufbar.

Unser Finanzkalender:
WWW.HAMBORNER.DE
im Bereich Investor Relations

Des Weiteren bieten wir Ihnen die Möglichkeit, sich im Bereich Investor Relations / Finanzkalender über die Termine wiederkehrender Veröffentlichungen von Finanzberichten und über den Termin der Hauptversammlung zu informieren. Zudem stellen wir Ihnen an dieser Stelle auch Informationen zu unseren geplanten Roadshows und Konferenzteilnahmen zur Verfügung.

Unseren Geschäftsbericht sowie unsere Zwischenberichte mit jeweils ausführlichen Erläuterungen zu den entsprechenden Berichtsmonaten können Sie ab dem Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung ebenfalls auf unserer Internetseite einsehen und herunterladen. Darüber hinaus stellen wir dort allen Interessierten auch sonstige von der Gesellschaft veröffentlichte Informationen über das Unternehmen, wie etwa Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz, dem Wertpapierprospektgesetz, Pressemitteilungen oder aber eine aktuelle Unternehmenspräsentation, zur Verfügung.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng zum Wohle des Unternehmens zusammen. Regelmäßig unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft einschließlich der Risikolage. Fragen der strategischen Ausrichtung und Weiterentwicklung werden gemeinsam zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erörtert. Wesentliche Vorstandsentscheidungen sind gemäß Geschäftsordnung und der Gesellschaftssatzung an die Zustimmung des Aufsichtsrats geknüpft.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden zwischen der Gesellschaft und einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- oder Werkverträge geschlossen. Potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen wären, sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Directors' Dealings

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) obliegt den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie Personen, die beim Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, eine Mitteilungspflicht über den Erwerb und die Veräußerung von Wertpapieren der Gesellschaft, sobald die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person mit Führungsaufgaben und den mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt den Bagatellwert von 5.000 € bis zum Ende des Kalenderjahres erreicht oder überschreitet. Der Gesellschaft wurden während des Berichtsjahres 2014 folgende vorgenommene Geschäfte gemeldet:

2014	Mitteilungspflichtige Person	Funktion	Finanz-instrument	Stückzahl	Kurs	Gesamtvolumen	Geschäftsart
7. Mai	Dr. Eckart John von Freyend	Aufsichtsrat	Aktie	6.000	7,551 €	46.506	Kauf

Weitere Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach § 15a WpHG sind der Gesellschaft während des Berichtsjahres nicht zugegangen.

Sämtliche dieser Meldungen sind dauerhaft auf unserer Internetseite unter www.hamborner.de und dort im Bereich Investor Relations / Mitteilungen / Directors' Dealings veröffentlicht.

Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.6 des Kodex lag zum 31. Dezember 2014 nicht vor.

Entsprechend den Anforderungen des Anlegerschutzverbesserungsgesetzes wird bei der Gesellschaft ein Insiderverzeichnis geführt, in das alle relevanten Personen aufgenommen werden.

Die Mandate der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sind im Anhang des IFRS-Abschlusses auf Seite 123 und die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen auf Seite 122 dargestellt.

Verantwortungsvolles Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang des Unternehmens mit Risiken. Ein systematisches Risikomanagement im Rahmen unserer wertorientierten Unternehmensführung sorgt dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet und die Risikopositionen optimiert werden. Das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft unterliegt auch der Prüfung des Abschlussprüfers. Es wird kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Hinsichtlich der Einzelheiten zum Risikomanagement und zur aktuellen Risikolage verweisen wir auf den Risikobericht.

Abschlussprüfer Deloitte & Touche

Der der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagene Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 28. Februar 2014 die Unabhängigkeitserklärung nach Ziffer 7.2.1 des Kodex abgegeben. Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über Ausschluss- oder Befangenheitsgründe, die während der

Prüfung auftreten, unverzüglich unterrichtet wird, soweit diese nicht umgehend beseitigt werden. Ferner wurde vereinbart, dass der Aufsichtsratsvorsitzende sowie der Prüfungsausschussvorsitzende unverzüglich informiert werden, sofern sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung besondere Feststellungen oder Vorkommnisse ergeben, die für die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrats von Bedeutung sein könnten. Dies schließt die Feststellung von Tatsachen ein, die eine Unrichtigkeit der vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärungen zum Kodex beinhalten.

VERGÜTUNGSBERICHT

(Zugleich Bestandteil des Lageberichts)

Die Grundsätze transparenter Unternehmensführung verfolgen das Ziel, das Vertrauen nationaler und internationaler Anleger und Kunden, von Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung börsennotierter Gesellschaften zu fördern und zu stärken. Zu diesem Zweck sieht der Deutsche Corporate Governance Kodex u. a. die Offenlegung der an Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder gewährten Vergütung vor.

Vergütung für die Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2014

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Festvergütung sowie einer kurz- und langfristigen variablen Vergütung zusammen.

Das System der Vorstandsvergütung ist insbesondere darauf ausgerichtet, Anreize für eine erfolgreiche, auf nachhaltige Wertschöpfung angelegte Unternehmensführung zu setzen. Die Vorstandsmitglieder werden durch das Vergütungssystem dazu angehalten, sich langfristig im und für das Unternehmen zu engagieren.

Ziel ist es ferner, dass die Vergütung der Größe und wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten des Unternehmens entspricht. Einerseits sollen besondere Leistungen angemessen honoriert werden, andererseits sollen Zielverfehlungen zu einer spürbaren Verringerung der Vergütung führen.

Um die Vergütung der Mitglieder des Vorstands am Ziel einer nachhaltigen Wertsteigerung auszurichten, wird ein Teil der Vergütung als langfristig aktienbasierte Vergütung mit einer Sperrfrist von drei Jahren gewährt.

Die variable Vergütung wird zu mehr als 50 % auf der Grundlage mehrjähriger Zielparame-ter festgesetzt. Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands ist außerdem eng mit dem Interesse der Aktionäre an einem langfristig attraktiven Investment verknüpft, indem die Hälfte der langfristigen aktienbasierten Vergütung an die mehrjährige Entwicklung des Kurses der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum EPRA/NAREIT Europe ex UK Index gekoppelt ist.

Bei der Ermittlung der Zielerreichung bei den variablen Vergütungskomponenten sind Bereinigungen eng begrenzt auf außerordentliche, vorab nicht bekannte Themen.

Systematik und Höhe der Vorstandsvergütung werden auf Vorschlag des Präsidialaus- schusses des Aufsichtsrats durch das Aufsichtsratsplenum festgelegt und regelmäßig über- prüft.

Das Vergütungssystem für den Vorstand setzt sich aus den folgenden Komponenten zusammen:

Festvergütung

Die Festvergütung beträgt 200 T€ und wird in zwölf gleichen Raten gezahlt. Die Höhe der Festvergütung wird dabei vom Aufsichtsrat alle zwei Jahre überprüft.

Kurzfristige variable Vergütung (Tantieme)

Bei einer Zielerreichung von 100 % beträgt die kurzfristige variable Vergütung (Tantieme) 125 T€ und hängt von Zielvereinbarungen sowie dem Erreichen des im Budget festgelegten FFO ab. Wird die Zielerreichung um mehr als 50 % verfehlt, erfolgt keine Auszahlung der Tantieme. Die Tantieme wird durch einen Maximalbetrag (Cap) von 200 % des Regelbetrags, also auf höchstens 250 T€, begrenzt. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat in Ansehung der persönlichen Leistungen des Vorstandsmitglieds die sich aus der Zielerreichung ergebende Tantieme um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

Langfristige aktienbasierte Vergütung

Ab dem Geschäftsjahr 2013 werden verfallbare Aktienzusagen gewährt. Der jährliche Zielbetrag für das einzelne Vorstandsmitglied beträgt bei einer Zielerreichung von 100 % 130 T€. In Ansehung der persönlichen Leistungen des Vorstandsmitglieds kann der Aufsichtsrat diesen Zielbetrag um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

Eine Hälfte des festgelegten Zielbetrags (LTI 1) wird an die Entwicklung des absoluten FFO und des FFO/Aktie sowie an die Wertentwicklung des Portfolios „like for like“ der letzten drei Jahre geknüpft. Der Aufsichtsrat stellt den Zielerreichungsgrad fest, der zwischen 0 % und 200 % (Cap) schwanken kann. Diese Zielerreichung bestimmt den tatsächlichen Geldwert der Zusage und eine hieraus resultierende Anzahl von Aktienzusagen.

Für die andere Hälfte des festgelegten Zielbetrags (LTI 2) gewährt der Aufsichtsrat zunächst eine Anzahl von Aktienzusagen, die dem Geldwert des hälftigen Zielbetrags am Zusagetag entspricht. Der Aufsichtsrat legt ferner ein Zielsystem (Zielwert für 100 % und Zielkorridor) für die Entwicklung des Kurses der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum EPRA/NAREIT Europe ex UK Index fest. Nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist stellt der Aufsichtsrat die relative Performance der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum Index fest. Hieraus resultiert ein Zielerreichungsgrad, der zwischen 0 % und 200 % (Cap) schwanken kann. Liegt der Zielerreichungsgrad über 100 %, erfolgt eine zusätzliche Barzahlung entsprechend der Höhe der Zielüberschreitung. Im Fall eines Zielerreichungsgrads von unter 100 % verfällt eine der Zielunterschreitung entsprechende Anzahl von Aktienzusagen ersatzlos.

Ein über den Cap hinausgehender Wert bleibt außer Betracht, falls der Schlusskurs im Zeitpunkt der Erfüllung mehr als 200 % (Cap) des am jeweiligen Zusagetag zugrunde gelegten Schlusskurses beträgt. Damit beläuft sich der Höchstbetrag für die kurzfristige variable Vergütung und die langfristige aktienbasierte Vergütung der Vorstände auf jeweils insgesamt 846 T€.

Die Vorstände erhalten nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist den Gegenwert für die Aktienzusage in bar ausgezahlt.

Verpflichtung zum Halten von Aktien der Gesellschaft

Jedes Vorstandsmitglied ist verpflichtet, während der Zugehörigkeit zum Vorstand 200 % seiner Festvergütung in Aktien des Unternehmens zu halten, wobei der Mittelwert der Festvergütung der letzten vier Jahre jeweils maßgeblich ist. Der Nachweis ist nach einer Aufbauphase erstmals Ende 2017 und danach jährlich zu führen.

Altersversorgung

HAMBORNER gewährt jedem Vorstandsmitglied eine betriebliche Altersversorgung in der Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage im Durchführungsweg der rückgedeckten Unterstützungskasse. Die Zusage gilt für die Dauer des Dienstvertrags mit einem jährlichen Betrag von jeweils 30 T€.

Zusagen bei Beendigung der Tätigkeit im Vorstand

Die Vorstandsmitglieder werden auf höchstens fünf Jahre bestellt. Im Falle des Widerrufs der Bestellung durch den Aufsichtsrat erhält das Vorstandsmitglied als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung den Barwert (Basis: 4 %) der Festvergütung, die bis zum regulären Vertragsende verdient worden wäre, wobei die Entschädigung den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen nicht überschreiten darf.

Darüber hinaus erhält das Vorstandsmitglied bis zu dem Zeitpunkt der Abberufung eine zeitanteilige variable Vergütung. Sofern das Vorstandsmitglied zum Zeitpunkt seines Ausscheidens noch über Aktienzusagen verfügt, die mit einer Sperrfrist versehen sind, endet diese mit Ablauf des zweiten Börsentages nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse für das abgelaufene Geschäftsjahr. Zu diesem Zeitpunkt erfüllt die Gesellschaft die Zusage in bar.

Im Fall eines sog. Change of Control – das heißt, wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre Stimmrechtsanteile von 30 % und mehr an der HAMBORNER REIT AG erwerben und damit ein öffentliches Übernahmeangebot abgeben müssen, HAMBORNER durch Abschluss eines Unternehmensvertrags im Sinne des § 291 AktG zu einem abhängigen Unternehmen wird oder bei Verschmelzung von HAMBORNER auf ein anderes Unternehmen – hat jedes Vorstandsmitglied das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrags, wenn sich durch den Change of Control eine wesentliche Änderung seiner Stellung ergibt, etwa durch Änderung der Strategie des Unternehmens oder durch Änderung des Tätigkeitsbereichs des Vorstandsmitglieds.

Bei Ausübung dieses Kündigungsrechts hat jedes Vorstandsmitglied einen Abfindungsanspruch in Höhe des Betrags der bis zum ursprünglich vereinbarten Ende des Dienstvertrags entfallenden Jahresgesamtvergütungen, höchstens jedoch in Höhe von drei Jahresgesamtvergütungen. Die in der Vergangenheit zugesagten aktienbasierten Vergütungsbestandteile bleiben unberührt. Etwaige Sperrfristen enden mit dem Tag des Ausscheidens. Zu diesem Zeitpunkt erfüllt die Gesellschaft die Zusage in bar.

Kein Abfindungsanspruch besteht, wenn das jeweilige Vorstandsmitglied in Zusammenhang mit dem Change of Control Leistungen von Dritten erhält. Ein Recht zur Kündigung besteht ferner nicht, wenn der Change of Control innerhalb von zwölf Monaten vor Übertritt des Vorstandsmitglieds in den Ruhestand eintritt.

Für das Geschäftsjahr 2014 setzte sich die gewährte Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek				Hans Richard Schmitz			
	2014	2014 (min)	2014 (max)	2013	2014	2014 (min)	2014 (max)	2013
Festvergütung	200	200	200	191	200	200	200	200
Nebenleistungen	28	28	28	27	46	46	46	22
Summe	228	228	228	218	246	246	246	222
Einjährige variable Vergütung	*125	0	300	*125	*125	0	300	*125
Mehrjährige variable Vergütung	130	0	546	130	130	0	546	130
LTI 1 (2013) Planlaufzeit 2016	-	-	-	65	-	-	-	65
LTI 2 (2013) Planlaufzeit 2016	-	-	-	65	-	-	-	65
LTI 1 (2014) Planlaufzeit 2017	65	0	312	-	65	0	312	-
LTI 2 (2014) Planlaufzeit 2017	65	0	234	-	65	0	234	-
Summe	483	228	1.074	473	501	246	1.092	477
Versorgungsaufwand	30	30	30	30	30	30	30	30
Gesamtvergütung nach DCGK	513	258	1.104	503	531	276	1.122	507
Erfolgsbezogene Anpassung der einjährigen variablen Vergütung	37	0	0	76	37	0	0	76
Gesamtvergütung	550	258	1.104	579	568	276	1.122	583

* bezogen auf eine Zielerreichung von 100 %

Für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Vorstand jeweils 16.884 virtuelle Aktienzusagen bewilligt. Sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist. Zum Zeitpunkt der Gewährung betrug der beizulegende Zeitwert 130 T€.

Die im bzw. für das Geschäftsjahr 2014 zugeflossene Vergütung ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek		Hans Richard Schmitz	
	2014	2013	2014	2013
Festvergütung	200	191	200	200
Nebenleistungen	28	27	46	22
Summe	228	218	246	222
Einjährige variable Vergütung	162	201	162	201
Mehrjährige variable Vergütung	–	–	–	–
Sonstiges	–	–	–	–
Summe	390	419	408	423
Versorgungsaufwand	30	30	30	30
Gesamtvergütung	420	449	438	453

Sonstiges

Kredite wurden Vorstandsmitgliedern vom Unternehmen nicht gewährt. Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr 2014 auf 382 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 4.328 T€.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 13 der Satzung geregelt. Die Aufsichtsratsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder.

Demnach erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 22,5 T€. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Daneben erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für die Teilnahme an einer Sitzung ein Sitzungsgeld von 0,5 T€.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Präsidial- oder Prüfungsausschuss angehören, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche, zum Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung von 5,0 T€; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Nominierungsausschuss angehören, erhalten, sofern der Ausschuss im Geschäftsjahr zusammengetreten ist, eine zusätzliche jährliche, zum Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung von 2,5 T€; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat bzw. dem Ausschuss angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Die für das Geschäftsjahr 2014 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

in T€	2014			2013		
	Fixe Vergütung	Sitzungs-gelder	Gesamt	Fixe Vergütung	Sitzungs-gelder	Gesamt
Dr. Eckart John von Freyend	60,0	2,0	62,0	55,0	2,0	57,0
Dr. Bernd Kottmann	51,3	2,0	53,3	48,8	2,0	50,8
Christel Kaufmann-Hocker	27,5	2,0	29,5	27,5	2,0	29,5
Dr. David Mbonimana	25,0	1,5	26,5	22,5	2,0	24,5
Robert Schmidt	32,5	2,0	34,5	32,5	1,5	34,0
Bärbel Schomberg	30,0	2,0	32,0	27,5	1,5	29,0
Mechthilde Dordel	22,5	2,0	24,5	22,5	2,0	24,5
Wolfgang Heidermann	27,5	2,0	29,5	27,5	2,0	29,5
Dieter Rolke	22,5	2,0	24,5	22,5	2,0	24,5
Gesamt	298,8	17,5	316,3	286,3	17,0	303,3

Daneben erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 13 Abs. 3 der Satzung die ihnen durch die Ausübung des Amtes entstehenden Auslagen. Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

D&O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der Gesellschaft ab. Die Deckungssumme betrug im Geschäftsjahr je Versicherungsfall 7,5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 7,5 Mio. €. Dabei sind in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 des Kodex Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder in Höhe von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jährlichen Festvergütung des Organmitglieds vereinbart worden. Bei Vorsatz entfällt der Versicherungsschutz, sodass bei (nachträglicher) Feststellung der gegebenenfalls zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer zu erstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit rd. 12,5 T€ zuzüglich Versicherungssteuer.

NACHHALTIGKEIT BEI HAMBORNER

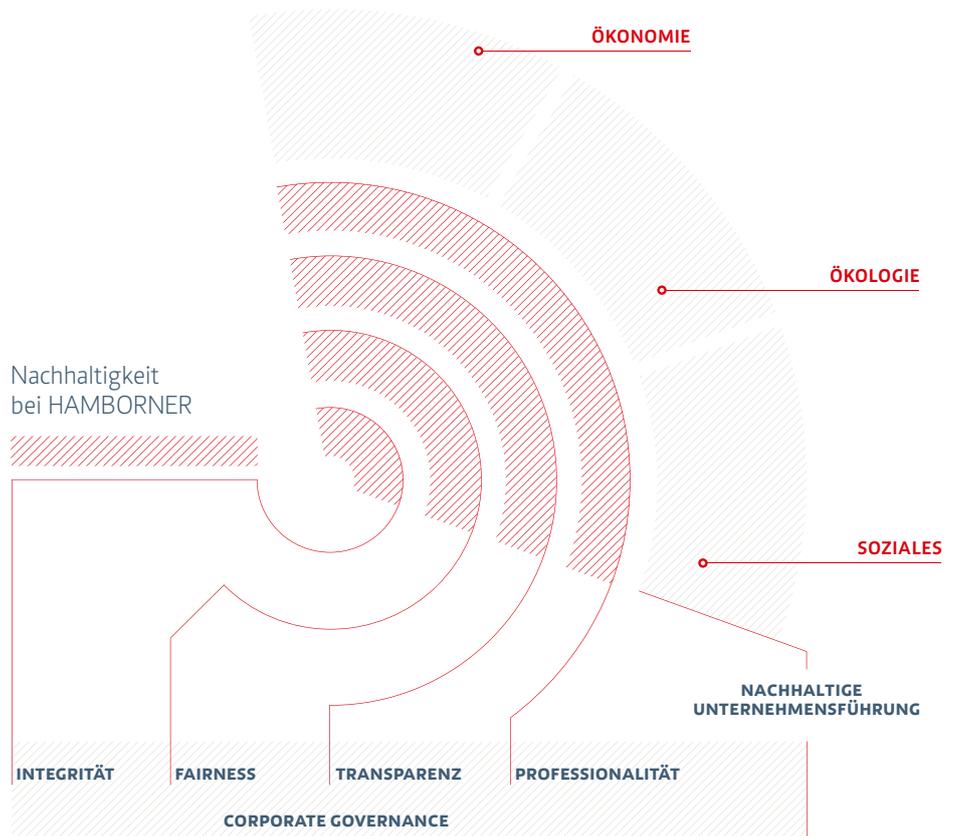
Der Erfolg eines Unternehmens bemisst sich nicht nur an seinen Umsätzen und Erlösen. Profitables Wachstum ist langfristig nur durch verantwortungsvolles Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft möglich.

Die HAMBORNER REIT AG ist heute als SDAX-Unternehmen ein wahrnehmbarer Akteur am deutschen Kapitalmarkt und ein verlässlicher Partner in der Immobilienbranche. In dieser Funktion sehen wir uns verpflichtet, nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht, sondern auch gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft verantwortungsvoll zu handeln. HAMBORNER orientiert sich bei der Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensführung an den Vorgaben und Leitlinien des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) sowie der Global Reporting Initiative (GRI) und folgt den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Zudem ist HAMBORNER Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.

Die Standards von ZIA und GRI sind darüber hinaus für die Inhalte unseres Nachhaltigkeitsberichts maßgeblich. Nachdem wir Ihnen im Oktober 2013 erstmals einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht zur Verfügung stellen konnten, haben wir im August 2014 eine Neuauflage veröffentlicht, die auch unseren Fortschrittsbericht enthält.

STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSVERSTÄNDNIS

Das Nachhaltigkeitsverständnis der HAMBORNER REIT AG spiegelt sich im folgenden Schaubild wider:



Die vier Grundsätze Integrität, Fairness, Transparenz und Professionalität bilden die Grundlage unserer nachhaltigen Unternehmensführung in jeder der drei Nachhaltigkeitsdimensionen „Ökonomie“, „Ökologie“ und „Soziales“. Die Einhaltung dieser Grundsätze ist die Voraussetzung für nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg und das Fundament für unser Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft.

BESONDERE THEMEN DES JAHRES 2014

Ausführliche Informationen sowie ökonomische, ökologische und soziale Auswertungen in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit bei HAMBORNER können Sie unserem Nachhaltigkeitsbericht entnehmen. An dieser Stelle möchten wir daher nur kurz auf die spannendsten Themen des Geschäftsjahres 2014 aus dem Bereich Nachhaltigkeit eingehen.

„EUREF-Campus“ erhält LEED-Platin-Zertifikat



Am 17. Juli 2014 erhielt unser Büroobjekt auf dem „EUREF Campus“ in Berlin das LEED-Platin-Zertifikat in der Kategorie „Building Design and Construction – Core and Shell Development“.

Das bereits im März 2013 in unseren Bestand übergegangene Objekt ist Teil des Büro- und Wissenschaftsstandortes „EUREF-Campus“ – eines europaweit einmaligen Stadtquartiers, das ökologisch und ökonomisch nachhaltige Ideen miteinander verbindet. Das Gebäude „EUREF-Campus“ verfügt über eine besonders energieeffiziente Bauweise mit modernster, vollautomatisierter Gebäudetechnik. Die Nutzung von Solaranlagen, Windkraft und Biogas sowie ein „Micro Smart Grid“ auf dem EUREF-Gelände sorgen dabei für eine nahezu CO₂-neutrale Energieversorgung im Betrieb und niedrige Verbrauchskosten.



Den ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht können Sie auf unserer Homepage WWW.HAMBORNER.DE unter dem Menüpunkt Nachhaltigkeit abrufen oder auch in gedruckter Version erhalten. Sprechen Sie uns dazu gerne an.



LEED-Platin Auszeichnung für das Bürohaus auf dem „EUREF-Campus“ in Berlin

Standortrevitalisierung: T-Damm Center, Berlin



Das revitalisierte T-Damm Center in Berlin wird voraussichtlich Ende 2015 in das HAMBORNER Portfolio übergehen.

Portfoliooptimierung u. a. durch den Zukauf größerer und den Verkauf kleinerer, bewirtschaftungsintensiverer Objekte

Im Rahmen unserer Portfoliooptimierung verfolgen wir die Strategie, größere Immobilien zu kaufen und gleichzeitig kleinere, bewirtschaftungsintensive Objekte zu veräußern. Im April 2014 haben wir einen Kaufvertrag für das Projekt „T-Damm Center“ am Tempelhofer Damm in Berlin unterzeichnet und zeigen so, dass wir nach eingehender Prüfung auch Vertrauen in die Revitalisierung von bisher anderweitig genutzten Standorten setzen.

Das T-Damm Center umfasst einen Neubauteil und ein Bestandsgebäude und wird durch diese Symbiose künftig ein attraktives Center in Verbindung mit einer historischen Markthalle darstellen. Der Erhalt der historischen Gebäudesubstanz geht einher mit der Grundsanierung der Markthalle, um sowohl die Identität des Standorts zu wahren als auch aktuellen Ansprüchen an Einzelhandelsimmobilien gerecht zu werden.

Die denkmalgeschützte Halle wurde zwischen 1924 und 1925 als Straßenbahndepot erbaut, in dem bis zu 100 Straßenbahnwagen gewartet werden konnten. Ende der 1990er Jahre wurde die Halle zu einer Markthalle umgebaut, die jedoch aufgrund einer fehlenden Anbindung an die Hauptverkehrsachse Tempelhofer Damm nicht ausreichend Kunden anzog. Mit dem Ziel, den Standort zu revitalisieren sowie eine neue Nutzung zu ermöglichen, werden die beiden zum Tempelhofer Damm orientierten Gebäude durch einen Neubau ersetzt. Mittels Neubebauung und Objektsanierung wird so ein zeitgemäßer Mix an Nutzungen realisiert.

Der Baubeginn fand im Dezember 2014 statt – HAMBORNER übernimmt die fertige Immobilie vom Projektentwickler voraussichtlich Ende 2015.

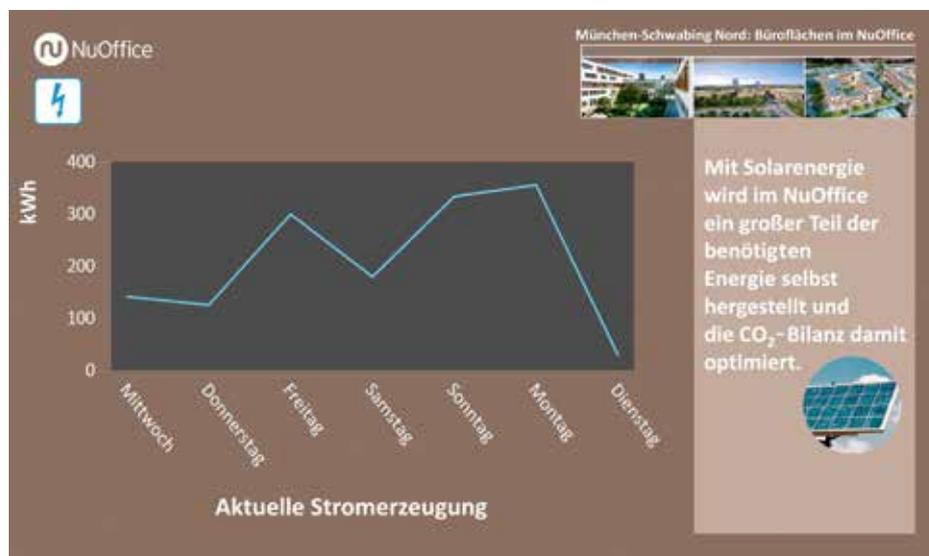
Ausgezeichnet nachhaltig: NuOffice

Nach der LEED-Zertifizierung in Platin 2013 erhielt unser Büroobjekt in der Parkstadt Schwabing in München auch in diesem Jahr eine bedeutende Auszeichnung für seine nachhaltige Konzeption:

Im April 2014 zeichnete die Europäische Kommission das NuOffice mit dem „Green Building Award“ aus und prämierte damit u. a. die aufwendige Gebäudedämmung, den Einsatz einer Photovoltaik-Anlage sowie die mit Fernwärme betriebene Absorptionswärmepumpe für die Gebäudeheizung.

Insgesamt führen diese Maßnahmen dazu, dass das NuOffice nur rd. 15 % der von der EU als Referenzwert festgelegten Primärenergie benötigt – die Energieersparnis liegt bezogen auf das Jahr 2013 somit bei 85 %. Mit diesem Wert belegt das NuOffice in der Kategorie „Neubau“ Rang eins der europaweit energieeffizientesten Gebäude. Auf den Plätzen zwei

und drei folgen das Trotec Office Building in der Nähe der österreichischen Stadt Linz (Energieeinsparung 2013: 79,9%) und die Telekonsult Arena in Växjö, Schweden (Energieeinsparung 2013: 75%).



Im Eingangsbereich des NuOffice ist ein Green Building Monitor angebracht:

Auf dem Bildschirm werden den Nutzern und Besuchern des Bürokomplexes Daten zum momentanen Gebäude- und Anlagenbetrieb sowie zum aktuellen Energieverbrauch präsentiert.

Auf diese Weise soll ein bewusster Umgang mit dem Gebäude und der benötigten Energie gefördert werden.

Vorbildliche Mieter

Wir freuen uns sehr, wenn auch unsere Mieter nachhaltige Projekte initiieren oder fördern. Mit – wie wir finden – außergewöhnlich gutem Beispiel voran geht hier die Bäckerei Schüren in unserem Objekt „Sass am Markt“ in Langenfeld. Auf Initiative unseres Mieters wurde im ersten Obergeschoss unseres Parkhauses im Objekt „Sass am Markt“ eine Ladesäule für Elektroautos aufgestellt.

Zukünftig können Fahrer von Elektroautos je zwei sogenannte Typ-2-Anschlüsse und zwei normale Schuko-Anschlüsse nutzen. Anfang Juni wurde unter Beteiligung von 30 Fahrern von Elektroautos, die aus ganz NRW angereist waren, die erste Filiale des sogenannten „Ladeparks Kreuz Hilden“ von „Ihr Bäcker Schüren“ eingeweiht. Nun können in unserem Objekt in Langenfeld kostenlos Elektroautos geladen werden.



Vorbildlicher Mieter: Seit 2014 können in Langenfeld im Parkhaus von „Sass am Markt“ kostenlos Elektroautos geladen werden. Die Einweihung war ein voller Erfolg.

Seit Anfang der 1970er Jahre Firmensitz von **HAMBORNER**: Goethestraße 45 in Duisburg. Ab Ende 2015 wird hier ein moderner Erweiterungsbau mehr Platz für unsere Mitarbeiter und Besucher bieten.

Traditionsreich: Der Firmensitz von HAMBORNER

HAMBORNER bleibt seinem Namen und seinem Firmensitz im Duisburger Stadtbezirk Hamborn auch in Zukunft treu. Das Gebäude in der Goethestraße 45, das bereits seit Anfang der 1970er Jahre als Firmensitz der Gesellschaft dient, wird um einen dreigeschossigen Anbau erweitert. Hier soll die nunmehr 60-jährige Erfolgsgeschichte der HAMBORNER REIT AG auch in den nächsten Jahren fortgeschrieben werden. Dafür nutzen wir das uns gehörende Grundstück. Dies spart nicht nur Kosten, sondern auch Wegezeiten, die zwischen Büros an unterschiedlichen Standorten entstehen würden. Die Bauarbeiten gehen in großen Schritten voran und wir freuen uns, voraussichtlich Ende 2015 mit unseren Mitarbeitern den neuen Gebäudeteil beziehen zu können.



Ansicht des neuen Gebäudeteils



Grundsteinlegung für den neuen Gebäudeteil
am 27. Februar 2015

DIE HAMBORNER AKTIE

Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Das Börsenjahr 2014 bescherte dem Anleger über das ganze Jahr hinweg ein regelrechtes Auf und Ab und wird von Börsenexperten als eher mäßig bezeichnet. Obwohl der deutsche Leitindex DAX gleich mehrere Rekorde aufstellte und Mitte Juni erstmals in seiner 26-jährigen Geschichte sogar die Marke von 10.500 Punkten übersprang, schloss er zum 31. Dezember 2014 bei nur 9.805 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg von lediglich 2,7 % auf Jahressicht und unterschreitet das Vorjahresplus von 25 % deutlich. Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX konnten mit 2,2 % bzw. 5,1 % im vergangenen Jahr ebenfalls nur moderate Anstiege verzeichnen.

+2,7%
DAX in 2014

+5,1%
SDAX in 2014

Grund für die gedämpfte Entwicklung an den Kapitalmärkten waren neben dem insgesamt schwachen Wachstum der Eurozone und den zurückgenommenen Konjunkturaussichten vor allem die weltweiten Krisen – in erster Linie in der Ukraine und im Nahen Osten. Der rasante Ölpreisverfall in der zweiten Jahreshälfte verunsicherte zudem viele Kapitalmarktteilnehmer zunächst einmal, sodass der DAX im Oktober zwischenzeitlich auf 8.571 Punkte fiel. Kurstreiber für zwischenzeitliche Aufwärtsbewegungen waren vor allem die Maßnahmen der Zentral- und Notenbanken, die die Leitzinsen auf immer weitere Rekordtiefs senkten und somit massiv Liquidität zur Verfügung stellten. Die Europäische Zentralbank senkte den Leitzins zuletzt auf ein historisches Tief von 0,05 %.

Für das Jahr 2015 erwarten Börsenexperten einen eher volatilen Aktienmarkt. Als Kursstreiber werden dabei weiterhin die niedrigen Zinsen angeführt, die andere Anlageklassen, speziell Anleihen, im Vergleich zu Aktien unattraktiver machen. Im Falle eines moderaten Zinsanstiegs ist das Potenzial dabei nach oben jedoch begrenzt. Während die wirtschaftliche Entwicklung der USA positiv prognostiziert und ein Zinsanstieg hier nicht ausgeschlossen wird, ist dies nach derzeitigen Erwartungen in Europa eher unwahrscheinlich. Auch die Entwicklung des Ölpreises kann als Konjunkturtreiber angesehen werden und sich auf die Kapitalmärkte auswirken.

Vom positiven Einfluss des Niedrigzinsumfelds sowie der Suche nach guten Anlagealternativen haben die Immobilienaktien im Jahr 2014 profitiert. Insbesondere die Wohnimmobiliengesellschaften konnten deutliche Kursgewinne verzeichnen, aber auch die Gewerbeimmobilienunternehmen standen 2014 gut da. Vor allem ausländische Anleger investieren in deutsche Immobilienaktien. Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger ermittelte Immobilienindex Dimax, der 72 börsennotierte Immobilientitel abbildet, zog seit Jahresbeginn um über 40 % an und zeigte somit im Vergleich zum DAX eine deutlich bessere Entwicklung. Der von der European Public Real Estate Association mit Sitz in Brüssel veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK Index gewann über das Jahr rd. 18 %.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

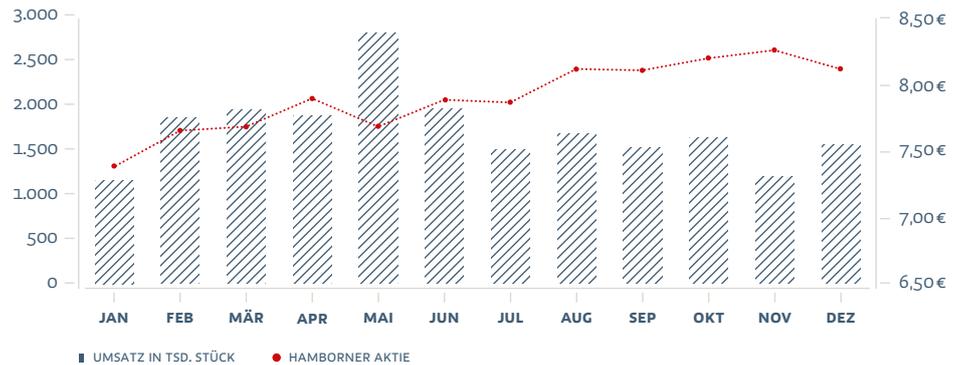
Die HAMBORNER Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main und Düsseldorf sowie im elektronischen Handelssystem Xetra gehandelt. Registriert ist die Aktie unter der Wertpapierkennnummer 601300 (ISIN: DE0006013006). Sie erfüllt die international gültigen Transparenzanforderungen im „Prime Standard“ der Deutschen Börse.

+30%

Anstieg des Börsenjahres-
gesamtumsatzes der
HAMBORNER Aktie auf
rd. 90.000 Stück pro Tag

Die Gesellschaft hat das Bankhaus HSBC Trinkaus & Burkhardt AG mit Sitz in Düsseldorf mit einem Mandat als Designated Sponsor beauftragt. Dieser sorgt für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen. Der Börsenjahresgesamtumsatz unserer Aktie stieg um 30 % und lag in 2014 bei rd. 22,6 Mio. Stück nach rd. 17,4 Mio. Stück im Vorjahr. Das durchschnittliche Handelsvolumen stieg auf rd. 90 Tsd. Stück pro Tag im Vergleich zu 69 Tsd. Stück im Vorjahr.

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



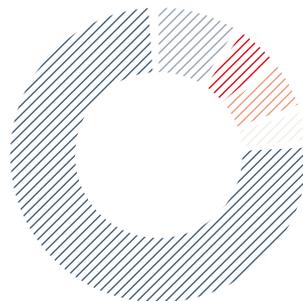
Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2014

Die HAMBORNER Aktie entwickelte sich trotz kleinerer unterjähriger Schwankungen, die eher den allgemeinen Entwicklungen an den Kapitalmärkten geschuldet waren, insgesamt erfreulich. Während die Aktie zum Ende des ersten Quartals mit einem Kurs von 7,69 € bereits einen Anstieg von 4,8 % im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2013 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 Halbjahr 2014 bei 7,89 €. Die positive Entwicklung setzte sich im dritten Quartal weiter fort, und die Aktie notierte zwischenzeitlich über NAV, bevor sie dann zum Ende des Quartals wieder ein wenig verlor und bei 8,12 € schloss. Zu Beginn des vierten Quartals verschlechterte sich aufgrund neuer Konjunkturberichte die Situation am Kapitalmarkt deutlich. Hiervon blieb auch die HAMBORNER Aktie nicht verschont. Seit Anfang November bewegte sich der Kurs dann aber wieder fast ausschließlich auf einem Niveau von deutlich über 8 € und notierte schließlich zum 31. Dezember 2014 bei einem Schlusskurs von 8,12 € (Vorjahr: 7,34 €). Dies entspricht einem Plus von 10,6 %. Die Marktkapitalisierung zum Jahresende betrug 369,4 Mio. € (Vorjahr: 333,9 Mio. €), der Abschlag zum NAV rd. 6 % (Vorjahr: rd. 11 %).

+11%

Kursanstieg im Vergleich zum
Vorjahresschlusskurs 2013;
Schlusskurs der Aktie am
31. Dezember 2014: 8,12 €

Aktionärsstruktur zum 27. Februar 2015



- 78,37% Streubesitz
- 9,09% RAG-Stiftung, Essen
- 4,60% Prof. Siegert, Düsseldorf
- 4,81% Belfius Insurance NV/SA, Brüssel
- 3,13% BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris

ISIN: DE0006013006 WKN: 601300

AKTIEN: 50.042.665 STÜCKE

QUELLE: STIMMRECHTSMELDUNGEN NACH § 21 WPHG

Kapitalerhöhung um 10 % im Februar 2015

Am 18. Februar 2015 haben wir eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um 10 % des Grundkapitals beschlossen. Zeichner der 4.549.332 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von 8,99 € je Aktie ist über einen Fonds die RAG-Stiftung, Essen, die somit derzeit der größte Einzelaktionär der HAMBORNER REIT AG ist. Der Bruttoemissionserlös von 40.912 T€ aus der Zeichnung der neuen Aktien dient der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und als Grundlage für weitere Wachstumsschritte der Gesellschaft.

Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2014	2013	2012
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	45,5	45,5	45,5
Börsenkapitalisierung*	Mio. €	369,4	333,9	340,3
Jahresschlusskurs	€	8,12	7,34	7,48
Höchstkurs	€	8,29	7,58	7,60
Tiefstkurs	€	7,34	6,75	6,35
Dividende je Aktie	€	0,40	0,40	0,40
Dividendensumme	Mio. €	18,2	18,2	18,2
Dividendenrendite*	%	4,9	5,4	5,3
Kurs-FFO-Verhältnis*		15,0	14,1	18,2

* Basis: Jahresschlusskurs Xetra

Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

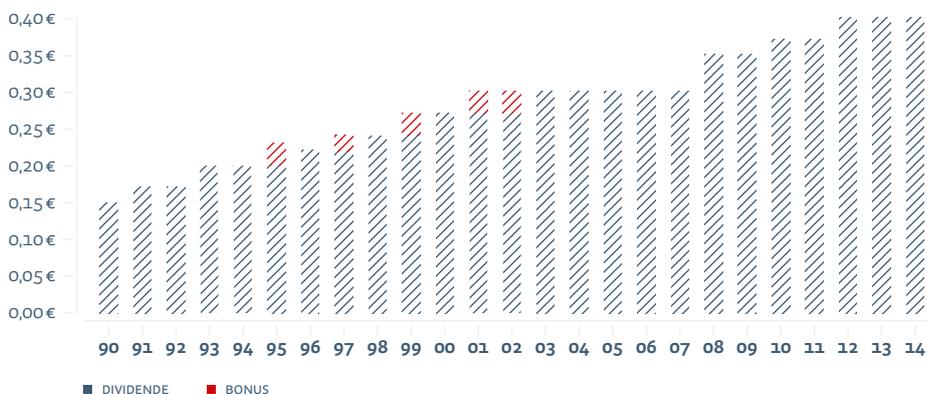
Der Hauptversammlung am 7. Mai 2015 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von 0,40 € je Stückaktie auszuschütten. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2014 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,9 %.

4,9 %
Dividendenrendite

In den zurückliegenden Jahren hat HAMBORNER die Dividende kontinuierlich von 0,15 € auf 0,40 € je Stückaktie gesteigert.

40 Cent
Dividendenvorschlag an die
Hauptversammlung 2015

Dividendenentwicklung



Soweit es die Lage der Gesellschaft zulässt, beabsichtigen wir, auch zukünftig hohe Ausschüttungsquoten beizubehalten.

>25

Roadshowtage und über
100 Einzelgespräche mit
Investoren in 2014

Investor- und Public-Relations

Eine aktive, kontinuierliche und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt hat für HAMBORNER einen hohen Stellenwert. Mit unserer Investor-Relations-Arbeit informieren wir daher regelmäßig über Strategie, aktuelle Geschäftsentwicklung und Zukunftsaussichten unserer Gesellschaft. Unser Ziel ist es, Ihnen als unseren Anlegern ein solides und transparentes Bild unseres Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft zu festigen.

Im Jahr 2014 haben wir an über 25 Tagen Roadshows in Deutschland, weiteren europäischen Finanzplätzen sowie erstmalig in den USA durchgeführt und zahlreiche Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen besucht oder Vorträge gehalten. Dabei war in über 100 Einzelgesprächen sowie zusätzlich in vierteljährlichen Telefonkonferenzen der direkte Austausch von Investoren mit dem Vorstand möglich. Einige interessierte Investoren konnten in 2014 im Rahmen einer individualisierten Property-Tour einen persönlichen Eindruck von unseren Objekten gewinnen. Auf zwei Veranstaltungen haben Vorstand und Investor Relations auch Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in vielen persönlichen Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

Nicht nur im direkten Dialog, sondern auch im Internet wurden Analysten und Investoren über unseren Newsletter mit aktuellen Nachrichten und Publikationen versorgt. Auf unserer Internetseite www.hamborner.de hat jeder Interessent im Bereich „Kontakt“ die Möglichkeit, sich in den Newsletterverteiler einzutragen und Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per Mail zu erhalten. Darüber hinaus informieren wir Sie über unseren Finanzkalender auf unserer Internetseite vorab über unsere Roadshowplanungen und Teilnahme an Konferenzen.

Nach wie vor ist auch die Public-Relations-Arbeit wichtiger Bestandteil unseres Kommunikationskonzepts. Den kontinuierlichen Dialog mit der Finanz-, Fach- und Wirtschaftspresse sowie mit relevanten Verbänden setzen wir weiter fort. Wir informieren in Pressemitteilungen und Interviews stets offen, zeitnah und verlässlich über unsere Investitionen, die Lage der Gesellschaft oder Markteinschätzungen. In den letzten Jahren verzeichnen wir dabei eine zunehmende Resonanz in der Medienbeobachtung.

Im Jahr 2015 werden wir weiter eine aktive Investor-Relations-Arbeit betreiben, um Sie zeitnah, transparent und umfassend über unseren Geschäftsverlauf zu informieren, den Dialog zu Ihnen zu suchen und für Ihre Fragen zur Verfügung zu stehen.

Investor-Relations:

Sybille Schlinge
Telefon: +49 (0) 203 / 54405 / 32
Telefax: +49 (0) 203 / 54405 / 49
E-Mail: s.schlinge@hamborner.de

TRANSPARENTE BERICHTERSTATTUNG NACH EPRA

Die HAMBORNER REIT AG ist seit 2010 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Wie schon in den letzten Jahren berichtet HAMBORNER im Sinne größter Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards (Stand: Dezember 2014).

EPRA-Kennzahlen im Überblick

in T€	31.12.2014	31.12.2013
EPRA NAV	394.548	375.337
EPRA NNNAV	356.130	353.812
EPRA-Überschuss	24.262	24.546
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,7 %	5,8 %
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,7 %	5,8 %
EPRA-Leerstandsquote	2,2 %	2,7 %
EPRA-Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	19,2 %	20,3 %
EPRA-Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	18,7 %	19,6 %

NAV / NNNAV

HAMBORNER hat für die Ermittlung der Verkehrswerte ihres Immobilienportfolios den Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt am Main, (JLL) beauftragt. Nachdem unter Ansatz der aktuellen Verkehrswerte (Fair Values) der Objekte im Jahr 2007 erstmals ein Nettovermögenswert (NAV) ermittelt wurde, sind die Immobilien seitdem jährlich einer Folgebewertung unterzogen worden. Die dabei angewendete Bewertungsmethode entspricht den Grundsätzen der International Valuation Standards.

in T€	31.12.2014	31.12.2013
NAV*	394.548	375.337
– Derivative Finanzinstrumente	–10.997	–10.840
– Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	–27.421	–10.685
NNNAV	356.130	353.812
NAV je Aktie in €	8,67	8,25
NNNAV je Aktie in €	7,83	7,78

* vgl. zur Herleitung des NAV S. 77

EPRA-Überschuss

Der EPRA-Überschuss gibt die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft aus den nachhaltigen operativen Erträgen an, indem das Jahresergebnis etwa um Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus Verkaufsaktivitäten bereinigt wird. Insofern ist die Kennzahl vergleichbar mit dem von uns kommunizierten Funds from Operations (FFO, vgl. S. 76).

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Ergebnis nach IFRS	17.109	8.521
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien*	17.841	16.379
- Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10.688	-354
EPRA-Überschuss	24.262	24.546
EPRA-Überschuss je Aktie in €	0,53	0,54
+/- Korrektur um außerordentlichen Einmaleffekt aus der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Mieters	0	-1.000
+/- Korrektur um Einmaleffekte aus der Bewertung der Rückstellungen für Bergschäden	293	240
Unternehmensspezifisch angepasster EPRA-Überschuss = FFO	24.555	23.786
Unternehmensspezifisch angepasster EPRA-Überschuss je Aktie = FFO je Aktie	0,54	0,52

* Aufgrund der Bilanzierung der Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten werden hierunter die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Wertaufholungen von Immobilien erfasst.

Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) wird auf Grundlage der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten der Immobilien errechnet und durch den Verkehrswert des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten dividiert. Die Topped-up-Nettoanfangsrendite berücksichtigt zusätzlich Anpassungen für Vermietungsanreize, wie z. B. mietfreie Zeiten.

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	717.490	691.830
+ Erwerbsnebenkosten	48.230	45.430
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	765.720	737.260
Annualisierte Mieterträge	47.683	47.021
- Nicht umlegbare Objektkosten	-4.355	-4.279
Annualisierte Netto-Mieterträge	43.328	42.742
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	11	11
Topped-up annualisierte Mieterträge	43.339	42.753
Nettoanfangsrendite	5,7 %	5,8 %
Topped-up-Nettoanfangsrendite	5,7 %	5,8 %

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote nach EPRA berechnet sich aus der marktüblichen annualisierten Miete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Miete für das Gesamtportfolio zum Bilanzstichtag.

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	1.079	1.291
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	47.753	47.032
Leerstandsquote	2,3 %	2,7 %

Kostenquote

Durch die Kostenquote sollen die relevanten operativen Kosten sowie die Verwaltungskosten börsennotierter Immobiliengesellschaften vergleichbar gemacht werden. Die relevanten Kosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus dem IFRS-Abschluss (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Die so ermittelten relevanten Kosten werden im Anschluss in Bezug zu den gegebenenfalls ebenfalls bereinigten Miet- und Pachterlösen der Gesellschaft gesetzt.

in T€	2014	2013
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	26.607	24.700
+ Betriebskosten abzgl. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.037	1.445
- Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	-322	-118
- Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-17.841	-16.379
- Erbbauzinsen	-543	-527
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	8.938	9.121
- Direkte Leerstandskosten	-201	-304
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	8.737	8.817
Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)	46.619	45.023
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	19,2 %	20,3 %
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	18,7 %	19,6 %

Im Berichtsjahr wurden ebenso wie im Vorjahr keine Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienbestands aktiviert. Bei größeren aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen werden mit der Planung und Durchführung in der Regel Generalunternehmer beauftragt. Soweit im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen auch wesentliche Leistungen des eigenen Personals erbracht würden, würden die entsprechenden Kosten aus dem Personalaufwand aktiviert.

02

LAGEBERICHT

- 54 Grundlagen der Gesellschaft
- 56 Wirtschaftsbericht
- 77 Nachtragsbericht
- 78 Risiko- und Chancenbericht
- 83 Prognosebericht
- 86 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben
- 89 Erklärung zur Unternehmensführung
- 89 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSMODELL DER GESELLSCHAFT

Die HAMBORNER REIT AG als eine börsennotierte Aktiengesellschaft in Form eines Real Estate Investment Trust („REIT“) ist im Immobiliensektor tätig und hat sich als Bestandshalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus großflächigen Einzelhandelsobjekten an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäusern in 1-A-Lagen (sog. High-Street-Objekte) und qualitativ hochwertigen Bürohäusern an etablierten Bürostandorten zusammensetzt. Mit dem deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer im Marktvergleich attraktiven Vermietungsquote wurden in den letzten Jahren stabile Mieterträge erzielt.

Konzentration auf
die Assetklassen
großflächiger Einzelhandel,
High-Street sowie Büro

UNTERNEHMENSSTRATEGIE UND ZIELE

Die Unternehmensstrategie von HAMBORNER ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Durch den Erwerb von renditestarken Objekten soll die Profitabilität des Immobilienportfolios nachhaltig gesichert werden. Zur Verbesserung der Profitabilität sollen außerdem Immobilien mit einem stark unterdurchschnittlichen absoluten Verkehrswert (Fair Value) bzw. Objekte an weniger zukunfts-trächtigen Standorten veräußert und durch Objekte mit einem höheren Verkehrswert sowie deutlich besseren Kosten-Erlös-Strukturen ersetzt werden. Die Gesellschaft beabsichtigt, mit dieser Zielrichtung langfristig eine hohe Rendite zu erwirtschaften sowie Portfoliorisiken zu reduzieren, um auch zukünftig eine kontinuierliche und attraktive Dividendenausschüttung vornehmen zu können.

Im Einzelnen sollen die strategischen Ziele von HAMBORNER durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, High-Street-Objekte sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser

HAMBORNER konzentriert sich mit ihrem Immobilienportfolio auf einen ausgewogenen Mix der folgenden drei Assetklassen: Großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, die den Mietern eine exponierte Marktstellung ermöglichen, High-Street-Objekte, die in Fußgängerzonen von Städten mit einer hohen Kaufkraft liegen, sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser. Der Aspekt der Nachhaltigkeit hat hierbei insbesondere bei Büroimmobilien eine hohe Bedeutung. Großflächige Einzelhandelsobjekte bieten einen beständigen Cashflow und bilden damit die Basis für kontinuierliche Dividendenausschüttungen. High-Street-Objekte in erstklassigen Lagen bieten Potenzial für weitere Wertsteigerungen. Bürohäuser wiederum ermöglichen wegen der zumeist indexierten Miete einen erhöhten Schutz gegen eine nicht auszuschließende Inflation.

Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios

Die Gesellschaft plant einen kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios durch den Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien. Bei zukünftigen Investments soll das Investitionsvolumen je Objekt in einem Bereich zwischen 10 Mio. € und 50 Mio. € liegen. Außerdem plant die Gesellschaft, gezielte Maßnahmen der Portfoliooptimierung durchzuführen. Zur Sicherung der langfristigen Profitabilität sollen Immobilien im Bestand mit einem niedrigen Verkehrswert bzw. an weniger zukunftsträchtigen Standorten veräußert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte mit einem Verkehrswert von jeweils weniger als 5 Mio. €, die im Verhältnis zu ihren Mieteinnahmen überproportionale Kosten verursachen. Ziel ist es, diese Objekte durch Immobilien mit einem höheren Verkehrswert und an attraktiveren Standorten mit deutlich besseren Kosten-Erlös-Strukturen zu ersetzen. Dieses aktive Portfolio- und Akquisitionsmanagement beschränkt sich auf den eigenen Bestand. Projektentwicklung und Dienstleistungen für Dritte sind nicht Bestandteil der Geschäftsstrategie.

10 Mio. € bis
50 Mio. €
Investitionsvolumen je Objekt

Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen

Die Strategie von HAMBORNER sieht vor, deutschlandweit Gewerbeimmobilien zu halten und zu bewirtschaften. Ein Vermögensaufbau im Ausland ist derzeit nicht beabsichtigt. Die Gesellschaft plant, zukünftige Ankäufe von Gewerbeimmobilien insbesondere in Süd- und Südwestdeutschland vorzunehmen, da diese Regionen langfristiges Wachstum versprechen, und um das Portfolio weiter regional zu diversifizieren. In den neuen Bundesländern soll nur selektiv und nur in Metropolregionen investiert werden.

Hinsichtlich der Größenklassen der Städte liegt der Fokus bei großflächigen Einzelhandelsobjekten und bei Geschäftshäusern auf Städten mit über 60.000 Einwohnern sowie bei Büroimmobilien auf Städten mit über 100.000 Einwohnern. Die Konzentration auf Immobilien in Städten mittlerer Größe hat nach unserer Ansicht den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Regionen geringere Volatilitäten aufweisen und dort in der Regel höhere Renditen erzielbar sind als in Ballungszentren. Nach unserer Auffassung besteht hier außerdem eine bessere Auswahl an geeigneten Immobilien. Es gibt zudem regelmäßig ein geringeres Maß an Wettbewerb, da insbesondere große und professionelle Konkurrenten seltener am Markt aktiv sind und sich dadurch geringere Auswirkungen auf die Marktpreise ergeben. Deshalb sind die Entwicklungen der Marktpreise, die Kapitalflüsse aus der Vermietung und die erzielbaren Renditen in diesen Zielmärkten auch insgesamt stabiler und besser planbar. Dies schließt allerdings nicht aus, dass wir insbesondere im Bürobereich und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit gute Gelegenheiten zum Erwerb von Gewerbeimmobilien auch in den großen deutschen Ballungszentren wahrnehmen.

Nutzung von Kaufopportunitäten unter Beibehaltung der gesunden Finanzierungsstruktur und der kontinuierlichen Ausschüttung einer attraktiven Dividende

Die gesunde Finanzierungsstruktur von HAMBORNER mit einem im Branchenvergleich niedrigen Loan to Value (LTV) und einer hohen Eigenkapitalquote begünstigt die Nutzung von Kaufopportunitäten im derzeitigen Marktumfeld. Auch zukünftig plant die Gesellschaft, das Wachstum des Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Die REIT-Eigenkapitalquote soll hierbei langfristig über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45 % bei rd. 50 % gehalten werden. Als REIT-Aktiengesellschaft ist HAMBORNER darüber hinaus verpflichtet, 90 % des jeweiligen handelsrechtlichen Jahresüberschusses auszuschütten.

Bei rd. 50 %
soll die REIT-Eigenkapitalquote
gehalten werden.

STEUERUNGSSYSTEM

Das Steuerungssystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten. Es reicht von standardisierten Investitionsrechnungen für Einzelobjekte bis hin zu einer integrierten Budget- und Mittelfristplanung auf Unternehmensebene (Ergebnis-, Vermögens- und Cashflow-Planung). Monatliche Controllingberichte zeigen zeitnah etwaige Planabweichungen; entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen.

Unsere Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an den auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV) je Aktie aus. Wichtige operative Werttreiber und Einflussgrößen auf die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse sowie Leerstandsquote, Personal-, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen. Effizienzsteigerungen durch Wachstum bringt die operative Kostenquote, d. h. die Relation von Verwaltungs- und Personalaufwendungen zu den Mieterlösen, zum Ausdruck. Wesentlichen Einfluss auf den NAV als Leistungsindikator hat die Wertentwicklung des Portfolios „like for like“. Controllingberichte und Scorecards sorgen für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung wesentlicher Kennzahlen. Auch die Vergütung des Vorstands orientiert sich u. a. am FFO (vgl. hierzu unsere Ausführungen im Vergütungsbericht). Die Berechnung der Kennzahlen FFO und NAV sind im Wirtschaftsbericht dargestellt.

FFO_{und}
NAV_{je Aktie}
als Steuerungsgrößen
der Unternehmensführung

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft hat sich gegen Ende 2014 nur verhalten entwickelt. Gemäß Monatsbericht Dezember 2014 der Deutschen Bundesbank setzte die Industrieproduktion zu Beginn des vierten Quartals ihre Seitwärtsbewegung fort. Allerdings sah die Deutsche Bundesbank erste Anzeichen dafür, dass sich die gesamtwirtschaftliche Aufwärtstendenz wieder verstärken könnte. Als Gründe hierfür werden steigende Ausfuhren, eine gehobene Verbraucherstimmung, ein anhaltender Beschäftigungszuwachs und spürbar steigende Reallöhne gesehen. Zudem erhöht sich die Kaufkraft der privaten Haushalte auch durch den Rückgang der Rohölpreise. Laut Deutscher Bundesbank sollte dies der Konjunktur zusätzlichen Schwung geben.

Laut Statistischem Bundesamt ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 1,5 % nach 0,4 % in 2013 gestiegen. Die Verbraucherpreise stiegen laut Statistischem Bundesamt in 2014 um 0,9 % nach 1,5 % im Vorjahr. Das Berichtsjahr wurde dabei maßgeblich von den Energiepreisen geprägt, die um 2,1 % sanken. Erhöhend wirkten sich insbesondere der Anstieg der Lebensmittelpreise um 1,0 % sowie die Teuerung der Preise für Dienstleistungen um 1,6 % aus. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich 2014 stabil entwickelt. Im Jahresdurchschnitt waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,9 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 6,7 %.

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes wurde in 2014 im deutschen Einzelhandel real 1,4 % und nominal 1,7 % mehr als im Vorjahr umgesetzt.

Obwohl das Jahr 2014 gesamtwirtschaftlich betrachtet zu den schwächeren gehörte, blieb die Nachfrage nach Top-Einzelhandelsflächen weiterhin hoch. Laut der Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt am Main, (JLL) lag der Vermietungsumsatz in den ersten drei Quartalen 2014 rund 10 % über dem Vorjahreswert. Knapp 60 % des Vermietungsumsatzes entfiel auf Flächen größer 1.000 m², was Centerneuentwicklungen und auch der begonnenen Revitalisierung der Ex-Hertie-Kaufhäuser geschuldet war. Im Fokus der Nachfrager stehen die großen deutschen Metropolen (laut JLL haben die „Big Ten“-Städte rund 40 % Marktanteil) – aber auch Mittelstädte mit guten Einzelhandelsumsätzen sind nach wie vor begehrte Expansionsziele. Der Anteil internationaler Einzelhändler am Vermietungsumsatz liegt bei rund 60 %. Zwei Drittel des Flächenumsatzes in der 1-A-Lage entfallen auf die Branchen Textil, Gastronomie und Gesundheit / Beauty.

Nachfrage nach Top-Einzelhandelsflächen in 2014 unverändert hoch

Aktuell sind wieder deutlich mehr großformatige Einzelhandelskonzepte aktiv als in den vergangenen Jahren (z. B. Primark, Forever 21, Reserved, Koton). Vorsichtig optimistische Einzelhändler treffen dabei auf aggressiv vorwärtsdrängende Marken, was zu starken Varianzen in den Mietpreisangeboten führt. Vermarktungszeiträume werden länger, da die Entscheidungsprozesse auf Mieterseite häufig komplexer und aufwendiger geworden sind. Es werden kaum mehr Kompromisse gemacht. Zu beobachten ist auch, dass Shop-Flächen als Marketing-Tool und zur Markeninszenierung für viele Labels immer wichtiger werden. Als Konsequenz ist ein immer aufwendigerer Ladenausbau mit sehr hochwertiger Flächengestaltung festzustellen.

Die Spitzenmieten haben sich 2014 unterschiedlich entwickelt. An den besonders begehrten Top-Standorten wurden im abgelaufenen Jahr größere Anstiege verzeichnet, wohingegen in anderen Städten eher eine Stabilisierung und in wenigen Ausnahmen auch ein leichter Rückgang zu beobachten war. Laut JLL stiegen die Spitzenmieten in den deutschen 1-A-Lagen zwischen dem zweiten Halbjahr 2013 und dem zweiten Halbjahr 2014 um durchschnittlich 2,5 %. Mietsteigerungen fallen in der Regel umso höher aus, je größer die Stadt ist. Andererseits weisen Großstädte eine deutlich höhere Volatilität auf als Klein- / Mittelstädte. In Klein- / Mittelstädten entwickeln sich die Mieten moderater mit geringer Schwankungsbreite bei Umsatz, Angebot und Nachfrage.

Markt für Büroflächen

Mit rd. 2,9 Mio. m² fiel laut BNP Paribas Real Estate (BNP) der Flächenumsatz 2014 an den acht wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München minimal höher aus als im Vorjahr (+ 0,6 %) und lag damit fast exakt auf dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre. Vor allem im vierten Quartal legte der Flächenumsatz mit 18 % deutlich gegenüber dem Vorjahr zu.

Laut BNP haben in 2014 insbesondere Anmietungen bis 5.000 m² das Marktgeschehen bestimmt (Anteil von rd. 77 %), was für eine breite Nachfrage spricht. Mit Ausnahme von Berlin (+ 34 %), Hamburg (+ 17 %) und Leipzig (+ 24 %) gingen die Flächenumsätze in den anderen „Big Eight“ laut BNP teilweise sehr deutlich zurück (z. B. Düsseldorf – 22 %, Frankfurt – 17 %). Den größten Flächenumsatz verzeichnete Berlin mit rd. 610.000 m², gefolgt von München mit rd. 600.000 m² und Hamburg mit rd. 510.000 m².

Im Vorjahresvergleich haben sich laut BNP die Leerstände in den „Big Eight“ um knapp 4 % auf rd. 6,9 Mio. m² verringert. Bis auf Essen (Zunahme um rd. 20 %) war diese Entwicklung in allen Städten zu beobachten, wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt. Den größten Leerstandsabbau verzeichneten Berlin (– 13 %) und Köln (– 7 %). Die Leerstandsquoten reichen dabei laut BNP von rund 5 % in Essen über 6 % in München (ohne Umland) bis zu rd. 11 % in Düsseldorf und Frankfurt am Main.

Die Spitzenmieten in den „Big Eight“ haben sich laut BNP in 2014 durchschnittlich stabil gezeigt. Zuwächse gab es in Berlin (+ 4,5 %) und München (+ 3 %), einen starken Rückgang mit – 5,5 % in Düsseldorf.

Für das Jahr 2015 rechnen die Makler BNP und JLL mit einem stabilen Flächenumsatz und ggf. leicht steigenden Spitzenmieten.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

2014 drittbestes jemals
am Investmentmarkt
registriertes Jahresergebnis
für Gewerbeimmobilien

Mit einem Transaktionsvolumen von rd. 40 Mrd. € wurde laut BNP und JLL das drittbeste jemals registrierte Jahresergebnis am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland erreicht, 30 % mehr als im bereits sehr guten Vorjahr. Die Tatsache, dass alle wichtigen Assetklassen deutlich zulegen konnten, unterstreicht die breite Nachfragebasis und das ungebrochen große Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien.

Am meisten investiert wurde 2014 laut BNP in Büroimmobilien (Anteil rd. 42 %). Danach folgen Einzelhandelsobjekte mit rd. 23 %, Logistikimmobilien mit rd. 10 % und Hotels mit knapp 8 %. Die stärksten Zuwächse gab es bei Hotel- und Logistikimmobilien. Innerhalb des Segments der Einzelhandelsimmobilien wurde laut CBRE GmbH, Frankfurt am Main, am meisten in Fachmärkte investiert (Anteil von rd. 40 %, Anstieg um rd. 60 % gegenüber 2013), bei Shoppingcentern sank das Transaktionsvolumen hingegen um fast ein Viertel, bei Geschäftshäusern in 1-A-Lagen der Fußgängerzonen ging der Umsatz um rd. 36 % zurück. Die Rückgänge sind auf ein stark limitiertes Produktangebot zurückzuführen und nicht auf ein mangelndes Interesse der Investoren an diesen Assetklassen.

Laut BNP entfielen rund 70 % des gewerblichen Investmentumsatzes 2014 auf Einzeltransaktionen, getragen vor allem durch großvolumige Büroobjekte wie Silberturm und Winx in Frankfurt am Main. Auch wenn Portfoliotransaktionen nur einen Umsatzanteil von rd. 30 % haben, sind sie im Vorjahresvergleich um knapp 60 % gestiegen.

Der Anteil ausländischer Investoren am gesamten Transaktionsvolumen lag in 2014 laut BNP und JLL bei knapp 50 % (bei Portfolios sogar bei knapp 70 %) und damit deutlich höher als in 2013 (rd. 33 %). Vor allem Investoren aus Asien und dem mittleren Osten haben spürbar mehr angelegt.

Vom starken Investmentumsatz haben insbesondere die „Big Six“-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) profitiert. Mit rd. 22 Mrd. € bzw. einem Anteil am gewerblichen Investmentumsatz von über 50 % konnte laut BNP das Vorjahresergebnis um gut 23 % übertroffen werden. Nahezu gleichauf an der Spitze liegen München und Berlin mit jeweils rund 5,3 Mrd. €.

Asset- / Fondsmanager sowie Spezialfonds waren laut JLL in 2014 die aktivsten Investoren am deutschen Markt. Sie vereinen rund 40 % des Transaktionsvolumens auf sich.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Core-Immobilien bei gleichzeitig begrenztem Produktangebot hat in 2014 zu weiter sinkenden Spitzenrenditen in fast allen Immobiliensegmenten geführt. Aktuell liegen die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien laut BNP z. B. bei 4,3 % in München und 4,5 % in Berlin. Laut JLL liegen die Spitzenrenditen in den „Big Seven“-Standorten für Fachmarktprodukte bei 5,6 %, bei innerstädtischen Geschäftshäusern bei rund 4,0 % und für Logistikimmobilien bei knapp 6,2 %.

Spitzenrenditen infolge hoher Nachfrage nach Immobilien weiter gesunken

Der noch 2013 zu beobachtende, fast ausschließlich auf Top-Immobilien an Top-Standorten gerichtete Anlagefokus der Investoren hat sich laut JLL etwas diversifiziert. Immer mehr Käufer sind bereit, in Immobilien von etwas niedrigerer Qualität mit einem gewissen Leerstandsanteil oder in B-Lagen von A-Städten sowie in kleineren Städten zu investieren.

Ausweitung des Anlagefokus auch auf B-Lagen sowie kleinere Städte

Für das Jahr 2015 rechnen die Makler BNP und JLL mit einem stabilen Transaktionsvolumen und ggf. leicht sinkenden Spitzenrenditen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Insgesamt kann HAMBORNER wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die gute operative Geschäftsentwicklung der letzten Jahre hat sich fortgesetzt und entspricht im Wesentlichen den Erwartungen. Die Gesellschaft hat 2014 einerseits die Strategie des renditeorientierten Wachstums konsequent weitergeführt und andererseits sich bietende Marktchancen genutzt, um sich von kleineren, nicht mehr strategiekonformen Immobilien zu trennen. So ist es der Gesellschaft u. a. gelungen, sieben kleinere Objekte mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 26,3 Mio. € zu veräußern. Die Mittelzuflüsse aus den Verkäufen konnten im Berichtsjahr bereits in drei Neuerwerbungen in Bad Homburg, Koblenz und Siegen investiert werden, sodass sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios im Saldo um 25,7 Mio. € erhöhte und zum 31. Dezember 2014 717,5 Mio. € betrug. Somit hat unser Portfolio erstmals die Marke von 700 Mio. € überschritten.

Auch im Bereich der Vermietungsleistungen blickt HAMBORNER auf ein erfolgreiches Jahr 2014 zurück. Bei einem Vermietungsvolumen von insgesamt 32.764 m² entfallen 5.213 m² auf Neuvermietungen und 27.551 m² auf Anschlussvermietungen bzw. Mietverlängerungen. Die Neuvermietungen betreffen insbesondere das Objekt in Bremen, Linzer Str.. Hier konnte zum Ende des Jahres ein Mietvertrag über eine Gesamtfläche von 1.212 m² abgeschlossen werden. Aufgrund der erforderlichen Umbauarbeiten wird Mietbeginn voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2015 sein. Größere, im Geschäftsjahr 2014 neu entstandene Leerstände, für die bislang noch keine Nachvermietung erfolgt ist, waren hingegen nicht zu verzeichnen.

Der positive Geschäftsverlauf spiegelt sich in der nachfolgend dargestellten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wider.

BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH IFRS

Ertragslage nach IFRS

+3,5%
Anstieg der Miet-
und Pächterlöse

Die **Miet- und Pächterlöse** betragen im Berichtsjahr 46,8 Mio. € und haben sich damit insbesondere aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2013 um 1,6 Mio. € bzw. 3,5 % erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2013 und 2014 ganzjährig im Bestand befanden (like for like) – liegen die Nettomieten mit insgesamt 40,8 Mio. € um 0,2 Mio. € bzw. 0,4 % über dem Vorjahreswert (40,6 Mio. €). Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen sind im Berichtsjahr mit rd. 15 T€ (Vorjahr: 31 T€) erwartungsgemäß niedrig ausgefallen.

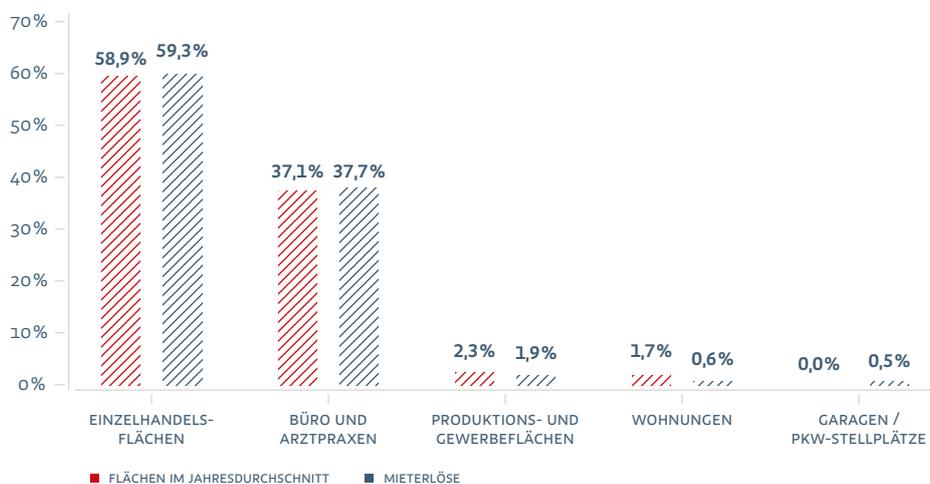
Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,3 % (Vorjahr: 2,5 %) wie erwartet weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,5 % (Vorjahr: 3,4 %), wobei der Rückgang gegenüber dem Vorjahr insbesondere aus den im ersten Quartal des Vorjahres erworbenen Immobilien in München und Berlin, die bei Besitzübergang teilweise noch leer standen, resultiert. Beide Immobilien sind nunmehr vollständig vermietet.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

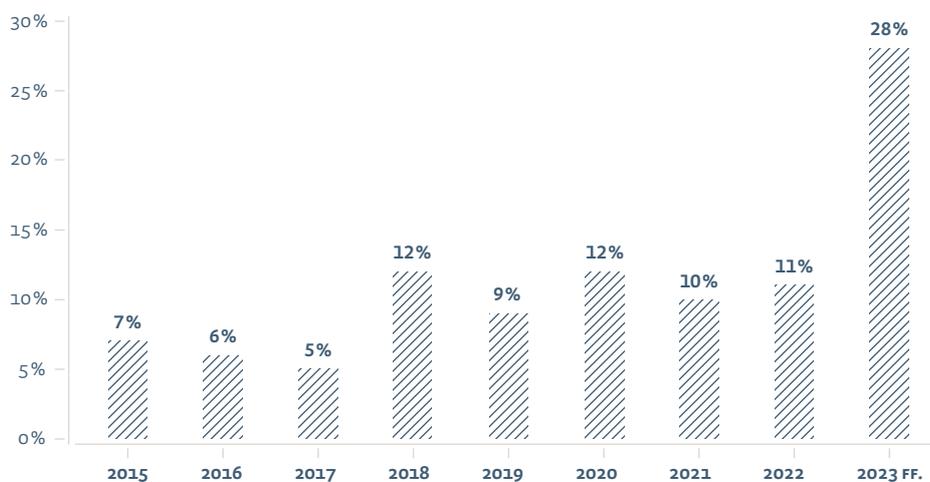
Unternehmen	Mieterlöse in % *
1. EDEKA-Gruppe	14,4
2. Kaufland-Gruppe	10,6
3. OBI AG	8,4
4. C & A Mode GmbH & Co. KG	2,4
5. H & M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG	2,2
6. AREVA NP GmbH	2,0
7. SFC Smart Fuel Cell AG	2,0
8. Estée Lauder Companies GmbH	1,9
9. Schneider Electric GmbH	1,7
10. Telefonica O2 Germany GmbH & Co. OHG	1,7
Summe	47,3

* nach Anteil an den annualisierten Mieten

Den größten Teil der Mieterlöse erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen, die sich auch schon in den zurückliegenden Jahren als weitgehend vermietungssicher erwiesen haben. Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliedert sich das Portfolio in 2014 wie folgt:



Die auf die Mieteinnahmen bezogenen Mietvertragsausläufe in den kommenden Jahren ergeben sich aus folgender Aufstellung:



Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt insgesamt 6,6 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 4,4 Jahre, für die Geschäftshäuser 5,6 Jahre und für den großflächigen Einzelhandel 9,8 Jahre.

6,6 Jahre

beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Mietverträge

Der gesamte **Instandhaltungsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 2014 rd. 2,2 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio.€). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 4,0 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio.€).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen der geplanten Instandhaltung zahlreiche Einzelmaßnahmen an den Dächern, den Fassaden und den haustechnischen Anlagen genutzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen und somit langfristig die Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Ein wesentlicher Teil der Aufgaben im Rahmen der Gebäudeinstandhaltung war die Koordination und Durchführung von Umbauten im Rahmen von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen.

Größere Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen haben wir in 2014 im Wesentlichen an folgenden Standorten vorgenommen:

Größte Maßnahme 2014 im Bereich Instandhaltung: Revitalisierung des EDEKA C&C-Markts in Freiburg

Die größte Einzelmaßnahme 2014 betraf die Revitalisierung des EDEKA Cash & Carry-Markts in Freiburg. Hier wurden die im Vorjahr begonnenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr fortgesetzt und im Wesentlichen finalisiert. Die in 2014 angefallenen Ausgaben in Höhe von rd. 2,9 Mio.€ wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Im Rahmen des Gesamtprojekts wurden der Parkplatz und die Anlieferung saniert, Fassadenanstricharbeiten vorgenommen, ein neues Leergutlager errichtet, Anpassungen an Elektro-, Sprinkler- und Sanitäranlagen vorgenommen sowie einige Markt- und Verwaltungsbereiche modernisiert und an die neuen Anforderungen des Großmarkts angepasst. Die Gesamtbaukosten, die von HAMBORNER getragen werden, liegen nach derzeitiger Planung bei rd. 4,4 Mio. €. Im Gegenzug hat der Mieter EDEKA den bestehenden Mietvertrag bis 2029 verlängert. Die Hälfte der Ausgaben wird in Form einer Erhöhung der Miete über die Mietvertragslaufzeit verzinst. Auch in unserem Objekt in Duisburg, Rathausstraße, haben wir in 2014 zusammen mit unserem dortigen Mieter Netto einen Lebensmittel-Discounter modernisiert und an das aktuelle Konzept der Marke Netto angepasst. Der bestehende Mietvertrag mit Netto wurde im Gegenzug langfristig verlängert. Die von HAMBORNER investierten 0,6 Mio. € führten zu aktivierungspflichtigen nachträglichen Herstellungskosten. Eine weitere Maßnahme im Bereich unsers großflächigen Einzelhandels mit einem Instandhaltungsaufwand von rd. 0,1 Mio. € betraf eine Parkdecksanierung auf dem Grundstück unseres Kaufland-Marktes in Freital. Auch im Bürobereich haben wir im Rahmen von Neuvermietungen Modernisierungen vorgenommen und attraktive Büroflächen geschaffen. So haben wir in unseren Büroobjekten in Münster, Martin-Luther-King-Weg, sowie in Bremen, Linzer Str., Mietflächen für rd. 0,6 Mio. € den Bedürfnissen der Mieter entsprechend hochwertig umgebaut. Von den Kosten wurden 0,5 Mio. € aktiviert.

+4,7%

Steigerung der Netto-
mieteinnahmen

Insbesondere aufgrund der gestiegenen Miet- und Pächterlöse haben die **Nettomieteinnahmen** um 4,7 % zugenommen und betragen 42,9 Mio. € (Vorjahr: 40,9 Mio. €).

Das **Betriebsergebnis** beträgt 19,9 Mio.€ nach 20,4 Mio. € im Vorjahr. Der Rückgang ist dabei trotz des erhöhten Ergebnisbeitrags aus der Vermietung insbesondere auf die in den sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahres enthaltene einmalige Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Beendigung seines Mietvertrags in Höhe von 1,0 Mio. € zurückzuführen. Der **Verwaltungs- und Personalaufwand** hat sich mit insgesamt 4,6 Mio. € (Vorjahr: 4,4 Mio. €) leicht erhöht. Hieraus resultiert eine operative Kostenquote von 9,7 % (Vorjahr: 9,8 %).

Die **Abschreibungen** liegen insbesondere aufgrund der Neuerwerbe um 8,9 % über dem Vorjahr. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 16,6 Mio. € gegenüber 15,9 Mio. € im Vorjahr ausgemacht haben. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,2 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) für die Immobilien in Leverkusen, Kassel und Düren sowie die im Geschäftsjahr veräußerte Immobilie in Hamburg vorgenommen. Wertaufholungen für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielten wir 10,7 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf S. 66.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** beträgt 30,6 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr (20,8 Mio. €) um 47,2 % gestiegen. Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –13,5 Mio. € und nahm damit um 1,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (–12,2 Mio. €) ab. Der Rückgang ist in erster Linie auf die im Vorjahr aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen, die sich im Berichtsjahr erstmals ganzjährig ausgewirkt haben, zurückzuführen. Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 17,1 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €).

Jahresüberschuss gegenüber Vorjahr mehr als verdoppelt

Vermögenslage nach IFRS

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich aufgrund der Verkäufe im Berichtsjahr um 10,4 Mio. € auf 621,3 Mio. € vermindert (Vorjahr: 631,7 Mio. €). Dabei entfallen rd. 98 % der Aktiva auf unsere Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen (inkl. der „Zur Veräußerung gehaltene langfristigen Vermögenswerte“) weist zum 31. Dezember 2014 einen Buchwert von 608,7 Mio. € (Vorjahr: 601,9 Mio. €) aus und setzt sich wie folgt zusammen:

Rd. **98** %
unserer Aktiva
entfallen auf Immobilien.

in T€	31.12.2014	31.12.2013
ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN		
Bebautes Immobilienvermögen	603.847	594.416
Geleistete Anzahlungen / Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	2.457	438
Unbebauter Grundbesitz	545	569
	606.849	595.423
ZUR VERÄÜSSERUNG GEHALTENE IMMOBILIEN		
Bebautes Immobilienvermögen	1.830	6.455
	608.679	601.878

Soweit nicht anders erläutert, fassen wir im Folgenden unter dem Begriff „Immobilienportfolio“ unser bebautes Immobilienvermögen, das in der Bilanz in den Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ enthalten ist, zusammen.

Externe Bewertung
unseres Immobilien-
portfolios durch JLL

Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Zum Ende des Jahres 2014 haben wir unseren Immobilienbestand wiederum durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt am Main, (JLL) wurde beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde dabei auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

Hiernach ist der Marktwert „der geschätzte Wert, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer getauscht wird, wobei jede der Parteien unabhängig, nach ordnungsmäßiger Vermarktung, wohl wissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat“.

Die obige Definition deckt sich mit der des „Modells des beizulegenden Zeitwerts“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 i. V. m. IFRS 13 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig zehn Jahren – 2015 bis 2024 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wurde ein kapitalisierter Restwert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurden die Mieterlöse jeweils um die objektspezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit langfristigen Laufzeiten wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungssätze bewegen sich zwischen 4,25 % und 9,60 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf Seite 68 ff. des Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettoszahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio der HAMBORNER ein Gesamtmarktwert in Höhe von 717,5 Mio. €, der um 25,7 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 38,6 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 25,4 Mio. € durch Verkäufe sowie einer Verkehrswertänderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo rd. 12,4 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfoliowerts von rd. 1,9 %.

Rd. **717** Mio. €:
Wert unseres Portfolios
zum 31. Dezember 2014

Die Neubewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2014 unterstreicht die Wertstabilität des HAMBORNER Immobilienportfolios. Aufgrund unserer konservativen Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – und nicht zu höheren Marktwerten – schreiben wir zudem unser Portfolio planmäßig ab, sodass etwaige Neubewertungsminderungen zulasten der stillen Reserven gehen, sich aber nicht zwangsläufig negativ auf das Ergebnis auswirken. Im Berichtsjahr waren außerplanmäßige Abschreibungen bei dem veräußerten Objekt in Hamburg und dem zur Veräußerung gehaltenen Objekt in Düren sowie bei zwei Immobilien in Leverkusen und Kassel in Höhe von zusammen 1,2 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) vorzunehmen.

Erfolgreiche Neuinvestitionen

Unsere Unternehmensstrategie ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Gemäß dieser Strategie wurden im Geschäftsjahr 2014 Neuinvestitionen, ohne Kaufnebenkosten, in Höhe von 31,9 Mio. € (Vorjahr: 108,8 Mio. €) getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Assetklassen konzentriert. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang von drei Immobilien in Bad Homburg, Koblenz und Siegen:

31,9 Mio. €
Investitionsvolumen für den
Erwerb von drei Immobilien

Stadt	Adresse	Assetklasse	Fläche in m ²	Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €
Bad Homburg	Louisenstr. 66	Geschäftshaus	3.240	464	7,9
Koblenz	Löhrstr. 40	Geschäftshaus	3.377	683	11,0
Siegen	Bahnhofstr. 8	Geschäftshaus	7.112	931	13,0
			13.729	2.078	31,9

Darüber hinaus sind in 2014 zwei weitere Kaufverträge für eine Büroimmobilie in Aachen sowie eine Einzelhandelsimmobilie in Berlin mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 43,3 Mio. €, das sich bei Vollvermietung des noch im Bau befindlichen Objekts in Berlin auf bis zu 45,8 Mio. € erhöhen kann, beurkundet worden. Die zum 31. Dezember 2014 erworbenen, aber noch nicht übergebenen Objekte stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Stadt	Adresse	Assetklasse	Fläche in m ²	Erwarteter Mietertrag p. a. in T€	Voraussichtlicher Besitzübergang
Aachen	Krefelder Str. 216	Büro	10.000	1.709	Q1 2015
Berlin	Tempelhofer Damm	Geschäftshaus	5.900	1.153	Ende 2015

7 Objekte

haben wir im Geschäftsjahr verkauft

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Bei dem Ziel, unser Portfolio um kleinere verwaltungsintensive Immobilien zu bereinigen, sind wir im Geschäftsjahr einen großen Schritt vorangekommen. So erfolgten in 2014 die Besitzübergänge der sieben nachfolgend dargestellten Immobilien mit insgesamt 26 Wohneinheiten und 20 Gewerbeflächen:

Stadt	Adresse	Assetklasse	Restbuchwert in T€	Verkaufspreis in T€	Mietertrag p. a. in T€
Moers	Homberger Str. 41	Geschäftshaus	1.270	2.400	218
Wuppertal	Turmhof 6	Geschäftshaus	1.784	2.800	245
Hannover	Karmaschstr. 24	Geschäftshaus	3.401	5.652	257
Frankfurt am Main	Cronstettenstr. 66	Büro	1.664	5.304	386
Berlin	Schlossstr. 23	Geschäftshaus	2.655	4.870	229
Hamburg	Ziethenstr. 10	Büro	1.900	1.900	168
Kamp-Lintfort	Moerser Str. 247	Geschäftshaus	2.984	3.350	250
			15.658	26.276	1.753

Ferner haben wir im Dezember einen Vertrag über den Verkauf der Wohn- und Einzelhandelsimmobilie in Düren, Wirtelstr., abgeschlossen. Der Kaufpreis für das Objekt beträgt 1,8 Mio. €. Der Besitzübergang wird Ende 2015 erfolgen.

Wir beabsichtigen, uns auch zukünftig von weiteren Bestandsimmobilien zu trennen, die aufgrund ihrer Lage, Objektgröße, Verwaltungsintensität oder ihres Mietsteigerungspotenzials als nicht mehr strategiekonform eingestuft werden.

Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2014

Nach den zuvor erläuterten Veränderungen im Immobilienbestand umfasste das HAMBORNER Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres 68 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 53 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 355.905 m², wovon 350.079m² gewerblich und 5.826 m² als Wohnflächen genutzt werden. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im nachfolgenden Bestandsverzeichnis.

Weitere Informationen mit den jeweiligen Objektdaten sind auch im Internet unter www.hamborner.de abrufbar.

68 Immobilien an
53 Standorten



IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2014)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²
1976	Solingen Friedenstr. 64	G	27.344	7.933
1981	Köln Von-Bodelschwingh-Str. 6	G	7.890	3.050
1982	St. Augustin Einsteinstr. 26	Gew	9.127	2.417
1982	Krefeld Emil-Schäfer-Str. 22-24	Gew	5.196	2.793
1982	Essen Hofstr. 10 und 12	G/B	2.320	2.266
1983	Wiesbaden Kirchgasse 21	G/W	461	1.203
1983	Duisburg Rathausstr. 18-20	G/B/W	4.204	2.231
1984	Frankfurt am Main Steinweg 8	G/B	167	594
1985	Solingen Kirchstr. 14-16	G/W	1.119	2.959
1986	Frankfurt am Main Königsteiner Str. 69a, 73-77	G	6.203	2.639
1987	Lüdenscheid Wilhelmstr. 9	G	136	425
1987	Oberhausen Marktstr. 69	G/W	358	523
1988	Dortmund Westfalendamm 84-86	B/W	1.674	2.633
1989	Duisburg Fischerstr. 91	G/W	421	625
1991	Dortmund Königswall 36	G/B/W	1.344	2.846
1996	Duisburg Fischerstr. 93	G/W	421	433
1997	Augsburg Bahnhofstr. 2	G/B/W	680	1.438
1999	Dinslaken Neustr. 60/62, Klosterstr. 8-10	G/B/W	633	1.207
1999	Kaiserslautern Fackelstr. 12-14, Jägerstr. 15	G/B/W/U	853	1.444
1999	Kassel Quellhofstr. 22	G	5.000	1.992
2000	Gütersloh Berliner Str. 29-31	G/W	633	1.292
2001	Hamburg An der Alster 6	B	401	1.323
2002	Düren Wirtelstr. 30	G/W	202	479
2002	Osnabrück Große Str. 82/83	G	322	750
2003	Leverkusen Wiesdorfer Platz 33	G/W	809	668
2004	Oldenburg Achterstr. 47/48	G	413	847
2006	Krefeld Hochstr. 123-131	G	1.164	3.457
2006	Minden Bäckerstr. 8-10	G/W	982	1.020
2007	Münster Johann-Krane-Weg 21-27	B	10.787	9.540
2007	Neuwied Allensteiner Str. 61/61a	G	8.188	3.501
2007	Freital Wilsdruffer Str. 52	G	15.555	7.940
2007	Geldern Bahnhofstr. 8	G	12.391	8.749
2007	Lüneburg Am Alten Eisenwerk 2	G	13.319	4.611
2007	Meppen Am neuen Markt 1	G	13.111	10.205
2007	Mosbach Hauptstr. 96	G	5.565	6.493
2007	Villingen-Schwenningen Auf der Steig 10	G	20.943	7.270
2008	Rheine Emsstr. 10-12	G/B/W	909	2.308
2008	Bremen Hermann-Köhl-Str. 3	B	9.994	7.154
2008	Osnabrück Sutthausen Str. 285-287	B	3.701	3.833
2008	Bremen Linzer Str. 7-9a	B	9.276	10.141
2008	Herford Bäckerstr. 24-28	G	1.054	1.787

Mieten 2014 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
1.472.012	64	15.670.000	6,30	6,55	Erbbaugrundstück
435.402	144	6.410.000	6,25	6,05	
300.000	72	3.350.000	7,10	8,25	
168.128	20	1.450.000	8,15	8,70	
253.101	36	3.300.000	7,80	6,95	
585.090	42	11.990.000	5,35	4,65	
182.584	113	2.800.000	7,70	6,80	
384.632	72	7.990.000	4,25	3,85	
257.475	40	3.360.000	8,65	7,25	
348.702	106	4.950.000	6,45	6,15	
63.708	0	640.000	7,50	7,25	
56.325	25	920.000	7,70	7,10	
281.610	90	3.190.000	6,90	6,35	
78.240	36	850.000	9,00	8,00	
355.460	65	4.610.000	6,70	6,30	
42.532	14	480.000	8,35	8,25	
472.639	72	7.700.000	5,60	5,25	
160.211	64	2.050.000	8,10	7,05	
372.733	32	6.770.000	6,75	5,80	
193.056	12	650.000	9,60	8,50	
358.184	58	3.780.000	6,80	5,70	Erbbaugrundstück
255.047	22	3.990.000	5,80	5,60	
125.666	12	1.830.000 ***			zur Veräußerung gehalten
315.180	88	6.000.000	5,80	5,40	
32.595	56	1.500.000	6,60	6,25	
243.600	39	4.610.000	6,50	5,70	
545.058	37	8.610.000	6,75	5,80	
267.403	72	4.500.000	6,50	5,80	
1.116.270	21	15.160.000	7,30	6,55	
387.054	44	5.190.000	7,90	6,90	
749.752	82	10.070.000	7,35	7,15	
826.058	58	11.850.000	6,65	6,40	
435.350	82	6.000.000	7,20	6,85	
963.560	58	13.910.000	6,95	6,45	
613.059	58	7.890.000	7,45	6,90	
250.000	37	2.890.000	7,00	6,80	
307.692	72	5.010.000	6,65	6,30	
595.553	20	9.360.000	7,70	6,70	
427.455	39	6.480.000	6,70	6,65	
823.216	22	14.310.000	7,30	6,70	
264.600	37	4.210.000	6,80	6,10	

IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2014)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	G	26.926	9.253
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28	B	17.379	13.791
2009	Hamburg	Fuhlsbüttler Str. 107-109	G/B/W	1.494	2.975
2009	Duisburg	Kaßlerfelder-Kreisel	G	10.323	5.119
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	B	6.256	7.343
2010	Hilden	Westring 5	G	29.663	10.845
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	G	6.853	6.395
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	B/G	7.050	5.623
2010	Lemgo	Mittelstr. 24-28	G	2.449	4.759
2011	Bad Homburg	Louisenstr. 53-57	B/G	1.847	3.232
2011	Brunnthal	Eugen-Sänger-Ring 7	B/Gew	6.761	6.721
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	G	33.916	11.139
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	B/G	3.622	8.998
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	G	8.511	3.987
2011	Erlangen	Allee-am-Röthelheimpark 11-15	B/G	10.710	11.639
2011	Langenfeld	Solinger Str. 5-11	G	4.419	6.264
2011	Offenburg	Hauptstr. 72/74	G	1.162	5.150
2012	Aachen	Debyestr./Trierer Str.	G	36.177	11.431
2012	Tübingen	Eugenst.e 72-74	G	16.035	13.000
2012	Karlsruhe	Mendelssohnplatz 1/Rüppurrerstr. 1	B/G	10.839	15.152
2013	München	Domagkstr. 10	B/G	5.553	12.257
2013	Berlin	Torgauer Str. 12-15	B/G	3.100	12.642
2013	Hamburg	Kurt-A.-Körper-Chaussee 9	G	20.330	10.408
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6-8	B/G	8.297	9.036
2014	Bad Homburg	Louisenstr. 66	B/G	1.447	3.240
2014	Koblenz	Löhrstr. 40	G	1.386	3.377
2014	Siegen	Bahnhofstr. 8	G	1.419	7.112
				489.194	355.905

B Büroflächen, Arztpraxen
G Geschäftsflächen (Einzelhandel, SB-Märkte, Warenhäuser, Gastronomie)
Gew sonstige Gewerbe- und Produktionsflächen
W Wohnflächen
U unbebaute Reserveflächen

* gemäß Wertgutachten JLL, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2014

** zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

*** vertraglich vereinbarter Kaufpreis

Mieten 2014 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
997.558	174	12.770.000	6,40	6,25	Erbbaugrundstück
1.632.969	40	22.780.000	6,50	6,45	
482.060	45	7.460.000	5,70	5,40	
671.013	105	9.270.000	6,85	6,55	
1.079.501	27	14.890.000	6,75	6,50	
899.959	111	11.870.000	6,85	7,20	
1.200.000	162	17.570.000	6,00	6,05	
848.473	63	13.050.000	6,35	6,20	
481.413	71	7.500.000	6,65	6,50	
913.467	41	15.600.000	5,85	5,30	
964.867	63	11.940.000	7,55	7,20	
889.528	118	12.290.000	6,45	6,65	
1.515.228	49	21.700.000	6,80	6,10	
860.000	178	13.100.000	5,90	6,05	
1.853.138	89	29.220.000	6,40	6,00	
1.101.952	77	17.780.000	6,35	5,95	
558.704	38	8.130.000	6,35	6,00	
1.087.500	147	16.190.000	6,95	7,00	
1.500.000	180	25.370.000	6,00	6,20	
2.465.572	78	37.630.000	6,35	6,10	
2.371.002	81	45.360.000	5,40	5,10	
2.212.073	70	37.670.000	5,85	5,55	
1.248.272	167	17.590.000	6,50	6,60	
1.322.420	57	19.850.000	6,40	6,10	
429.179 **	13	8.200.000	6,30	5,85	
107.114 **	67	11.380.000	6,00	5,50	
157.734 **	120	15.050.000	6,10	5,70	
46.216.688		717.490.000			

Erläuterungen zum unbebauten Grundbesitz

Zum 31. Dezember 2014 verfügte die Gesellschaft über einen unbebauten Grundstücksbestand von rd. 0,8 Mio. m². Die überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurden von der Gesellschaft im Rahmen ihrer früheren Bergbauzeit erworben. Es handelt sich dabei vorwiegend um Grundbesitz in Streubesitzlage in den Kommunen Hünxe, Dinslaken und Duisburg. Insoweit bestehen hier auch langfristig nur vereinzelt Perspektiven für eine zukünftige Umwidmung in Gewerbe- oder Wohnbauland. Daher streben wir an, uns sukzessive von diesen Flächen zu trennen und attraktive Verkaufsoportunitäten wahrzunehmen.

So ist es uns gelungen, im Geschäftsjahr rd. 92.000 m² überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundbesitz zu einem Verkaufspreis von 0,3 Mio. € zu veräußern.

Bilanziell weisen wir den unbebauten Grundbesitz unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) aus. Als durchschnittlicher Ansatz ergibt sich ein rechnerischer Wert von 0,72 €/m².

Finanzlage nach IFRS

Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** sind im Vergleich zum Vorjahr um 17,8 Mio. € auf 10,4 Mio. € zurückgegangen. Die Mittelabflüsse betreffen Investitionen in den Immobilienbestand (40,6 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2013 (18,2 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (22,6 Mio. €). Diesen stehen Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit (37,0 Mio. €) sowie aus Kaufpreiseingängen für die veräußerten Immobilien (26,5 Mio. €) gegenüber.

Der Finanzmittelbedarf für das Geschäftsjahr 2015 ist insbesondere durch die erwarteten Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit gesichert. Darüber hinaus stehen der Gesellschaft noch nicht valutierte Darlehensmittel in Höhe von 32,9 Mio. € zur Verfügung, die zur Finanzierung der Immobilienerwerbe in Koblenz und Siegen sowie in Aachen abgeschlossen wurden. Die Verzinsung dieser Darlehen liegt bei einer Laufzeit von zehn Jahren bei 1,8 % bzw. 2,2 %.

1,8 % bzw. 2,2 %
betragen die Zinssätze
für drei Ende 2014
abgeschlossene Darlehen

Die Finanzstruktur unserer Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz hat sich das **Eigenkapital** um 1,5 Mio. € auf 270,2 Mio. € leicht vermindert (Vorjahr: 271,7 Mio. €). Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 43,5 % (Vorjahr: 43,0 %). Die **Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente** betragen 333,2 Mio. € und haben sich insbesondere infolge der planmäßigen Tilgungen um 9,2 Mio. € vermindert (Vorjahr: 342,4 Mio. €). Unter Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 311,9 Mio. € (Vorjahr: 303,4 Mio. €). Bezogen auf die gesamten langfristigen Vermögenswerte errechnet sich hieraus ein bilanzieller Verschuldungsgrad von 51,3 % (Vorjahr: 50,9 %). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 43,3 % (Vorjahr: 43,7 %).

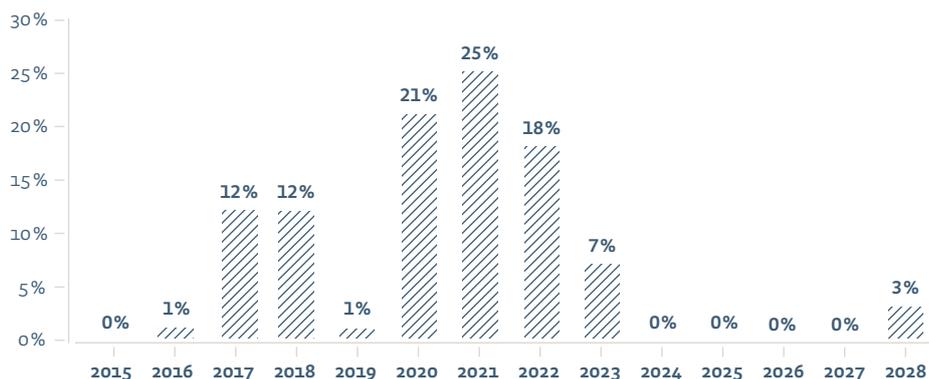
43,5 %
bilanzielle Eigenkapitalquote

Im Hinblick auf die Finanzlage ist die Entwicklung des Zinsniveaus für die Gesellschaft von hoher Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, haben wir unsere Investitionen zu langfristig festen Konditionen finanziert. Zur Absicherung von Zinsschwankungen bei unseren variabel verzinslichen Darlehen mit einem Nominalwert von 75,9 Mio. € haben wir Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen,

die mit den korrespondierenden Darlehen eine Bewertungseinheit bilden. Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehen liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 3,7 % (Vorjahr: 3,9 %). Die durchschnittliche Restlaufzeit der abgerufenen Darlehen beträgt zum Bilanzstichtag 6,0 Jahre (Vorjahr: 7,3 Jahre).

6,0 Jahre:
die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Darlehen

Die solide und komfortable Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich auch in der nachfolgend dargestellten Fälligkeitsanalyse der valuierten Darlehen aus. So stehen die ersten Refinanzierungen in überschaubarem Umfang erst ab dem Jahr 2016 an.



BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die Gesellschaft erstellt ihren Abschluss sowohl nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) als auch nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Die Steuerung des Unternehmens erfolgt auf Basis der nach den Vorschriften der IFRS ermittelten Werte.

Unterschiede ergeben sich im Zahlenwerk nach HGB und nach IFRS insbesondere bei der Bewertung der Immobilien, dem Ansatz von Nachaktivierungen bei den Immobilien, den Pensionsrückstellungen, der Bewertung der Bergschadensrückstellungen und dem bilanziellen Ansatz der derivativen Finanzinstrumente sowie in Bezug auf Gliederung und Ausweis. Im Folgenden sind die wesentlichen Abweichungen der in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS im Detail erläuterten Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zum handelsrechtlichen Jahresabschluss dargestellt:

- ✓ **Erlöse aus Mieten und Pachten:** Die Erlöse aus Mieten und Pachten gemäß HGB-Abschluss betragen 46,7 Mio. € und liegen damit um 0,1 Mio. € unter dem Wert nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert im Wesentlichen aus dem Ausweis der erhaltenen Mietgarantien, die im handelsrechtlichen Abschluss unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.
- ✓ **Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (1,1 Mio. €) ist im Jahresabschluss nach HGB in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im Gegensatz zum IFRS-Abschluss erfolgt handelsrechtlich somit keine Trennung von Verwaltungsaufwand und sonstigem betrieblichen Aufwand.

- / **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltene außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 0,1 Mio. € für die im Geschäftsjahr veräußerte Immobilie in Hamburg besteht handelsrechtlich nicht. Der handelsrechtliche Veräußerungsverlust (0,4 Mio. €) ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Des Weiteren ist die im Berichtsjahr im IFRS-Abschluss vorgenommene bilanzielle Wertminderung der Immobilie in Leverkusen handelsrechtlich nicht vorzunehmen, da diese nach den Kriterien des Handelsrechts nicht dauerhaft ist.
- / **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:** Der Buchwert der Immobilien beträgt im Jahresabschluss nach HGB 608,3 Mio. € und liegt damit insbesondere aufgrund verschiedener Bilanzierungs- und Bewertungseffekte vergangener Jahre mit 0,4 Mio. € leicht unterhalb des Buchwerts nach IFRS. Darüber hinaus werden die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nach HGB nicht wie nach IFRS in einen separaten Posten umgliedert, sondern bis zum Besitzübergang unverändert unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ausgewiesen.
- / **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 283,2 Mio. € um 13,0 Mio. € über dem Ansatz nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert im Wesentlichen aus der nach IFRS im Eigenkapital in Höhe von 14,7 Mio. € enthaltenen Neubewertungsrücklage, in der die kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen sowie die Bewertungseffekte der derivativen Finanzinstrumente enthalten sind. Diese ergebnisneutrale Bilanzierung der Derivate im Eigenkapital erfolgt nach den handelsrechtlichen Vorschriften nicht. Dementsprechend liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 45,6 % um 2,1 Prozentpunkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.
- / **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 322,9 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente dagegen in Höhe von 333,2 Mio. € ausgewiesen. Die Abweichung von 10,3 Mio. € resultiert mit 11,0 Mio. € insbesondere aus den Vorschriften zur Bilanzierung von Derivaten nach HGB. Demnach unterbleibt die Bilanzierung der Marktwerte von Derivaten, soweit diese eine Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft (Darlehen) bilden.

Aufgrund der ausführlichen Darstellungen und Analysen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS, die unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Abweichungen auch für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach HGB gelten, werden diese nachfolgend verkürzt dargestellt:

Verkürzte Ertragslage nach HGB

Die **Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** betragen im Berichtsjahr 52,3 Mio. € (Vorjahr: 49,6 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien** fielen in Höhe von 9,7 Mio. € an (Vorjahr: 9,5 Mio. €). Sowohl der Anstieg der Erlöse als auch die Zunahme der Bewirtschaftungskosten haben im Wesentlichen ihre Ursache in der Veränderung unseres Immobilienbestands durch die Investitionen des Berichtsjahres sowie des Vorjahres. Ebenfalls bedingt durch die Neuerwerbe liegen die **Abschreibungen** mit 17,5 Mio. € um 10,1 % über Vorjahr (15,9 Mio. €). Das gegenüber dem Vorjahr um 10,4 Mio. € erhöhte **Betriebsergebnis** von 31,2 Mio. € (Vorjahr: 20,8 Mio. €) ist maßgeblich durch die unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 10,9 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) ausgewiesenen Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien positiv beeinflusst.

Hauptsächlich aufgrund der im Berichtsjahr erstmalig ganzjährig enthaltenen Zinsaufwendungen der im Vorjahr aufgenommenen Darlehen ist das **Finanzergebnis** um 1,1 Mio. € auf – 13,5 Mio. € gesunken. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 unter Berücksichtigung der **außerordentlichen Aufwendungen** (0,1 Mio. €), die aus der Verteilung des Bewertungsunterschieds bei den Pensionsverpflichtungen infolge der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) zum 1. Januar 2010 resultieren, mit einem Jahresüberschuss von 17,7 Mio. € (Vorjahr: 8,4 Mio. €) ab.

Unter Einbeziehung einer **Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen** (2,3 Mio. €) beläuft sich der **Bilanzgewinn** auf 20,0 Mio. € (Vorjahr: 18,2 Mio. €).

Verkürzte Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist im Berichtsjahr um 10,5 Mio. € auf 620,9 Mio. € gesunken. Als Folge der Veränderungen im Immobilienbestand hat sich das bilanzielle **Anlagevermögen** um 6,7 Mio. € auf 608,4 Mio. € erhöht. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der **Rechnungsabgrenzung** hat sich um 17,3 Mio. € vermindert und beträgt 12,5 Mio. €. Auf der Passivseite nahm das **Eigenkapital** leicht um 0,5 Mio. € auf 283,2 Mio. € ab. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** verminderten sich infolge planmäßiger Tilgungsleistungen um 9,3 Mio. € und betragen 322,9 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken unter Berücksichtigung der noch nicht valuierten Darlehensmittel (32,9 Mio. €) das Anlagevermögen in voller Höhe.

Hinsichtlich der Finanzlage verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nach IFRS.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die deutlich positive Ertragslage sowie die komfortable Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft bestätigen Maßnahmen und Strategie der letzten Jahre. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien, die Bereinigung des Portfolios um nicht strategiekonforme Objekte sowie die Reinvestition der Mittel in gut vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien sichern nachhaltige und stabile Cashflows. Vorteilhaft wirkt sich auch die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten aus. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen aufgrund von Neubewertungen ist weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten, das Ergebnis somit insgesamt weniger volatil. Die hohen liquiden Mittel und die niedrige Nettoverschuldung sind darüber hinaus ein Beleg für die finanziell solide Verfassung der Gesellschaft.

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein. Da die Geschäftsentwicklung in den ersten Wochen des neuen Geschäftsjahres bei den Umsätzen aus Mieten und Pachten erwartungsgemäß verlief, geht der Vorstand insgesamt von einer positiven Weiterentwicklung aus.

LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO

Der Funds from Operations (FFO) ist eine auf Basis des IFRS-Abschlusses ermittelte Finanzkennzahl und ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für die Investitionen und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ergibt sich der Adjusted Funds from Operations (AFFO). FFO und AFFO berechnen sich wie folgt:

in T€	2014	2013
Nettomieteinnahmen	42.858	40.933
– Verwaltungsaufwand	–1.109	–1.131
– Personalaufwand	–3.452	–3.311
+ Sonstige betriebliche Erträge	714	334 **
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–984 *	–790 *
+ Zinserträge	68	42
– Zinsaufwendungen	–13.540	–12.291
FFO	24.555	23.786
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (capex)	–4.006	–1.029
AFFO	20.549	22.757
FFO je Aktie in €	0,54	0,52
AFFO je Aktie in €	0,45	0,50

* bereinigt um Einmaleffekte bei der Bewertung der Rückstellung für Bergschäden

** bereinigt um einen außerordentlichen Einmaleffekt aus der vorzeitigen Mietvertragsauflösung eines Mieters

+3,2%

Anstieg des FFO
gegenüber Vorjahr

HAMBORNER hat im Geschäftsjahr 2014 einen FFO von 24.555 T€ (Vorjahr: 23.786 T€) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,54 € (Vorjahr: 0,52 €). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 % ist insbesondere auf erhöhte Mieteinnahmen infolge der Immobilienerwerbe der Jahre 2013 und 2014 zurückzuführen. Der im Vorjahr prognostizierte Anstieg des FFO von 4 % bis 5 % wurde damit leicht unterschritten. Grund hierfür sind insbesondere die Miet- und Pächterlöse, die infolge des erfolgreichen Abverkaufs nicht mehr strategiekonformer Objekte mit einer Steigerung von 3,5 % ebenfalls leicht hinter der Vorjahresprognose (+ 4 % bis + 5 %) zurückblieben.

NAV

Der Net Asset Value (NAV) stellt den Maßstab für die Substanzstärke eines Unternehmens dar und ist für uns im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung eine der zentralen Kennzahlen, auch im Vergleich zu anderen Gesellschaften. Unser Ziel ist, den NAV durch wertsteigernde Maßnahmen zu erhöhen.

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	607.779	596.302
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	13.524	35.410
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen*	-323.936	-333.016
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-16.175	-16.112
Bilanzieller NAV	281.192	282.584
+ stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	113.356	88.348
stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	0	4.405
NAV	394.548	375.337
NAV je Aktie in €	8,67	8,25

* ohne derivative Finanzinstrumente

Der Anstieg des NAV um 19,2 Mio. € auf 394,5 Mio. € (+ 5,1 %) bzw. 8,67 € je Aktie liegt leicht über unseren Erwartungen zu Jahresbeginn. In der Prognose sind wir von einem wertstabilen Bestandsportfolio ausgegangen, wohingegen die Jahresendbewertung erfreulicherweise zu einer positiven Verkehrswertentwicklung des „like for like“-Bestandsportfolios um + 1,9 % führte.

8,67 €

beträgt der NAV je Aktie.
Steigerung um 5,1 %
gegenüber Vorjahr

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 17.660 T€. Unter Berücksichtigung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von 2.357 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 20.017 T€.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Mai 2015 vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von 20.017 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 0,40 € je Stückaktie zu verwenden.

40 Cent

Dividende sollen für 2014
je Aktie an die Aktionäre
ausgeschüttet werden.

NACHTRAGSBERICHT

Am 18. Februar 2015 hat HAMBORNER eine Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital II um 10 % des Grundkapitals beschlossen. Dies entspricht einer Erhöhung des Grundkapitals von derzeit 45.493.333 € um 4.549.332 € auf 50.042.665 €.

Die neuen Aktien wurden unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre zu einem Bezugspreis von 8,99 € je Aktie über einen Fonds durch die RAG-Stiftung, Essen, erworben und sind in voller Höhe ab dem 1. Januar 2014 gewinnanteilsberechtig. Der Bruttoemissionserlös von 40.912 T€ dient der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und bildet die Grundlage für weitere Wachstumsschritte der HAMBORNER.

Darüber hinaus sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

Grundsätze unserer Risikopolitik

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER vielfältigen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen können. Zur Reduzierung der Gefahren haben wir unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Insoweit haben wir uns auch in 2014 – wie in der Vergangenheit – nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften oder Bauträgermaßnahmen beteiligt. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken gehen wir ein, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen.

Risikomanagement

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, haben wir zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem implementiert. Es entspricht den gesetzlichen Vorgaben und unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen werden entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen vorgenommen. Sich eventuell ergebende Chancen werden in diesem Managementsystem nicht berücksichtigt. Das Risikofrüherkennungssystem wird auch im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch den Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist eng in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie näher beschrieben. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur. In der Risikoinventur werden bezogen auf die Geschäftstätigkeit und die damit einhergehenden Geschäftsaktivitäten Risikopotenziale erfasst, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Diese Risikopotenziale werden in externe und interne Risikofelder unterteilt. Die möglichen Ausprägungen der einzelnen Risikofelder wiederum werden hinsichtlich der Risikoauswirkung (z. B. Vermögensverlust, Ertragsminderung, Aufwandserhöhung), der Wahrscheinlichkeitseinschätzung, einer möglichen Bestandsgefährdung, mögliche Gegenstrategien, existierende Frühindikatoren und Möglichkeiten der Informationsgewinnung beurteilt. Ferner ist die Zuständigkeit für alle einzelnen Ausprägungen der Risikofelder festgelegt. Die quartärlche interne Risikoberichterstattung konzentriert sich auf ausgewählte wesentliche und bestandsgefährdende Risiken. Der relevante Betrachtungszeitraum umfasst die nächsten zwei Jahre. Basis für die Risikoberichterstattung ist die jeweils verabschiedete Planung. In Szenariorechnungen werden mögliche Schadenauswirkungen identifizierter Risiken auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft analysiert.

Das Berichtswesen, schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungswege stellen sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich von eigenen qualifizierten Mitarbeitern ausgeführt. Neben jährlichen Berichterstattungen erstellt und kommuniziert die Gesellschaft Zwischenberichte. Der Halbjahresabschluss wird durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Bei der Bewertung der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft ziehen wir zu den Jahresabschlüssen sachverständige Gutachter hinzu. Bei allen wesentlichen Vorgängen ist das Vieraugenprinzip unter Beachtung angemessener Unterschriftenregelungen gewahrt. Innerhalb des Unternehmens besteht eine klare Funktionstrennung zwischen dem technischen und dem kaufmännischen Gebäudemanagement sowie dem Rechnungswesen. Darüber hinaus werden monatliche Berichte über die Geschäftsentwicklung erstellt und den Entscheidungsträgern vorgelegt. Sie dienen u. a. als Grundlage, um Abweichungen von operativen Zielen zu erkennen und ggf. Gegenmaßnahmen einzuleiten. Im Finanz- und Rechnungswesen kommen standardisierte und zertifizierte EDV-Programme zum Einsatz. Für die interne EDV-Anlage bestehen dezidierte Zugriffsregelungen für Schreib- und Leseberechtigungen entsprechend den individuellen Aufgabenbereichen der jeweiligen Mitarbeiter.

Zur Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems wurde eine interne Revision implementiert, die an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert ist. Im Rahmen der internen Revision werden von uns in Abstimmung mit dem Prüfungsausschuss die im jeweiligen Geschäftsjahr zu prüfenden Prozesse bzw. Prüfungsfelder ausgewählt.

Darstellung der Einzelrisiken

Nachfolgend beschreiben wir Risiken, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

Risiken der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

HAMBORNER wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Diese wirken sich beispielsweise auf Zinsentwicklungen, aber auch auf die Einzelhandels- und Büroimmobilienmärkte und somit auf das direkte Marktumfeld der Gesellschaft aus. Derzeit befindet sich Deutschland in einer gesamtwirtschaftlich guten Verfassung. Dauer und Nachhaltigkeit dieser Situation sind jedoch nicht absehbar. Aufgrund unseres Geschäftsmodells und unserer Kapitalausstattung sehen wir uns allerdings auch unter gesamtwirtschaftlich volatilen Rahmenbedingungen gut positioniert.

Risiken des Markts im Immobilienbereich

Unabhängig von konjunkturellen Risiken unterliegt die Immobilienbranche ausgeprägten Marktzyklen, die sich nachteilig auf die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der im Bestand gehaltenen Objekte auswirken können. Zudem ergeben sich insbesondere auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien Risiken durch Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft, hervorgerufen durch Bevölkerungsrückgang, Reurbanisierung, Überalterung und E-Commerce. Diese Risiken versuchen wir durch intensive Marktbeobachtung sowie durch engen Kontakt zu unserer Mieterschaft zu antizipieren und bemühen uns, durch Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern Mietausfallrisiken zu minimieren.

Allgemeine Vermietungsrisiken

Auch wenn sich für den stationären Einzelhandel Risiken durch die zunehmende Konkurrenz des Online-Handels ergeben, erwarten wir für Objekte in 1-A-Lagen der Fußgängerzonen für das laufende Geschäftsjahr wiederum eine gute Nachfrage. Für Büroobjekte bleibt abzuwarten, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren entwickeln werden. Es bestehen unverändert Leerstandsrisiken für veraltete Büroflächen oder einzelhandelsgenutzte Objekte in zweitklassigen Lagen.

Durch eine weite regionale Streuung unseres Immobilienbestands versuchen wir, die Auswirkungen negativer lokaler Sondereinflüsse, wie sie z. B. durch den Neubau von Shoppingcenter entstehen können, für das Gesamtportfolio gering zu halten. Weiterhin sind für uns eine gute Lage und eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung wichtige Kriterien beim Ankauf der Objekte. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte bemühen wir uns zudem, das Vermietungsrisiko zu begrenzen. Die Eigenverwaltung aller Bestandsobjekte ermöglicht es uns, auf voraussichtliche Mieterwechsel frühzeitig mit gezielten Nachvermietungsaktivitäten zu reagieren.

Die vorstehenden Maßnahmen zur Minimierung des Vermietungsrisikos haben dazu beigetragen, dass wir in den vergangenen Jahren einen sehr hohen Vermietungsstand erzielen konnten. Im Geschäftsjahr 2014 betrug die Leerstandsquote durchschnittlich 2,5 % (Vorjahr: 3,4 %) und wies damit ein sehr niedriges Niveau auf. Bei Neuinvestitionen achten wir auf einen guten Vermietungsstand. Mietgarantien decken zudem Vermietungsrisiken teilweise ab.

Mietausfallrisiken

Durch ein effizientes Forderungsmanagement, die ständige Beobachtung und Überprüfung der Bonität unserer Mieter und die Vereinbarung risikoadäquater Mietsicherheiten reduzieren wir das Risiko von Mietausfällen, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit der Mieter. Im Geschäftsjahr 2014 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf 15 T€ (Vorjahr: 31 T€). Für das laufende Geschäftsjahr ist eine Zunahme der Forderungsausfälle auch in Abhängigkeit von der weiteren konjunkturellen Entwicklung nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle sind aber aufgrund unserer Mieterstruktur derzeit nicht erkennbar. Mit einem Anteil am Gesamtmietvolumen von rd. 14,4 % ist die EDEKA-Gruppe unser größter Einzelmietler. Aufgrund der Bonität dieses Mieters und der Lage der Objekte halten wir das daraus resultierende Risiko für überschaubar.

Bewertungsrisiko und Risiko außerplanmäßiger Abschreibungen infolge sinkender Marktwerte

Die Werthaltigkeit unserer Objekte wird jährlich unter Verwendung des allgemein anerkannten DCF-Verfahrens überprüft. Für unseren Gewerbeimmobilienbestand Ende 2014 haben wir die Bewertung wiederum durch einen unabhängigen Dritten durchführen lassen. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestands finden sich im Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“. Infolge von Veränderungen der allgemeinen Risikoeinschätzung, des Zinsniveaus oder objektspezifischer Risiken können sich zukünftig negative oder auch positive Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien auch durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze ergeben.

Finanzielle Risiken

Zur Finanzierung unseres Wachstums werden auch zukünftig in angemessenem Umfang weitere Fremdmittel aufgenommen. Die Entwicklung des Zinsniveaus ist somit für die Gesellschaft von hoher Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, haben wir unsere Investitionen zu langfristig festen Konditionen finanziert. Zur Absicherung von Zinsschwankungen bei unseren variabel verzinslichen Darlehen mit einem Nominalwert von 75,9 Mio. € haben wir Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen. Weitergehende Angaben zu den Zinssicherungsgeschäften mittels derivativer Finanzinstrumente finden Sie im Anhang unter den Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie unter Textziffer 17.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant.

Marktrisiken bestehen bei HAMBORNER insbesondere aufgrund potenzieller Änderungen des Marktzinses. Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital im Rahmen der zulässigen Grenzen des REIT-Gesetzes. Änderungen des Marktzinses können bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten zu Zinszahlungsschwankungen führen und die Bewertung der eingesetzten derivativen Finanzinstrumente beeinflussen.

Risiko des Verlusts des REIT-Status

HAMBORNER ist seit dem 1. Januar 2010 eine REIT-Aktiengesellschaft. Als solche ist sie von der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Um den REIT-Status dauerhaft zu erhalten, muss die Gesellschaft gesetzlich festgelegte Kriterien erfüllen. Hierzu zählen insbesondere, dass der Streubesitz bei mindestens 15 % liegen muss, kein Investor direkt 10 % oder mehr der Aktien halten darf, mindestens 75 % der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen gehören müssen, 90 % des Jahresergebnisses nach HGB auszuschütten sind und das Eigenkapital 45 % des Fair Value des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten darf. Dem Risiko, den REIT-Status zu verlieren, wirken wir durch unser internes Controlling- und Steuerungssystem entgegen. Wir überwachen die Entwicklung der für die Klassifizierung als REIT maßgeblichen Kennzahlen, insbesondere die Entwicklung der REIT-Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG, die mit 53,1 % zum Stichtag 31. Dezember 2014 deutlich über der geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 % lag.

Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist HAMBORNER derzeit nicht in wesentliche Gerichtsprozesse oder angedrohte Rechtsstreitigkeiten eingebunden.

Bergschadenrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko wurde in 2005 gutachterlich bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen nach IFRS 2,5 Mio. € (HGB: 2,0 Mio. €).

Sonstige sanierungspflichtige Altlastenrisiken, z. B. wegen Bodenverunreinigungen, bestehen nach heutiger Kenntnis nicht. Hinsichtlich unseres gesamten bebauten und unbebauten Grundbesitzes ist eine Überprüfung der Altlastenkataster bei den jeweiligen Kommunen erfolgt. Risiken von Gewicht sind hierbei nicht erkennbar geworden.

ZUSAMMENGEFASSTE BEURTEILUNG DER RISIKOSITUATION

Für HAMBORNER lassen sich in der Gesamtbetrachtung derzeit weder unter Ertrags- und Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten bestandsgefährdende Risiken erkennen.

CHANCENBERICHT

Chancen ergeben sich für die Gesellschaft aus dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld. Aktuell beträgt der durchschnittliche von HAMBORNER auf die bestehenden Finanzverbindlichkeiten zu zahlende Zinssatz 3,9 % bei einer gewichteten Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen von 6,0 Jahren. Bleibt das Zinsniveau auch in den nächsten Jahren niedrig, ergibt sich die Chance, dass ab 2016 Kredite mit auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu besseren Konditionen prolongiert oder refinanziert werden können. Dies hätte einen positiven Effekt auf das Finanzergebnis und den FFO.

HAMBORNER ist wachstumsorientiert, hat eine effiziente Organisationsstruktur und Kernkompetenz in der Bestandsbewirtschaftung. Zum 31. Dezember 2014 waren wir mit unseren Objekten an 53 Standorten vertreten. Dies ist eine gute Plattform und eröffnet Chancen für weiteres Wachstum mit positiven Auswirkungen auf Mieterlöse und FFO-Entwicklung. Das niedrige Zinsniveau begünstigt die Wachstumsstrategie und verbessert aufgrund des Leverage-Effekts bei Zukäufen die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.

Bei den Mieterlösen profitiert unsere Gesellschaft von langfristigen Mietverträgen mit ca. 6,6 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit. Bei Erhöhung der Verbraucherpreise ergeben sich potenzielle Mieterlössteigerungen aufgrund der in den Mietverträgen im Regelfall vereinbarten Verbraucherpreisindexanpassungen.

PROGNOSEBERICHT

AUSRICHTUNG DER GESELLSCHAFT

HAMBORNER ist ein bundesweit tätiges Gewerbeimmobilienunternehmen und wird diese Ausrichtung auch zukünftig beibehalten. Mit der Umwandlung in einen REIT gelten seit Beginn 2010 die Vorgaben, die sich aus dem REIT-Gesetz ergeben. Diese betreffen insbesondere den Unternehmensgegenstand sowie die Einhaltung gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Anforderungen. Zu Letzteren zählt eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % auf Fair-Value-Basis. Aufgrund unserer sehr guten Kapitalausstattung sehen wir uns im Wettbewerb bestens positioniert und für weiteres Wachstum gut gerüstet. Sich bietende Marktchancen werden wir nutzen.

Im Wettbewerb bestens positioniert und für weiteres Wachstum gut gerüstet

Unsere Strategie ist mittel- bis langfristig ausgerichtet. Die solide Finanzierungsstruktur werden wir auch zukünftig aufrechterhalten und Investitionen mit einem – unter Berücksichtigung der auf Unternehmensebene einzuhaltenden Eigenkapitalquote – angemessenen Fremdmiteinsatz finanzieren. Parallel zum Ausbau des Portfolios wird die Optimierung des Bestands durch Abverkäufe ständige Aufgabe sein. Dies betrifft insbesondere ältere, meist kleinere, nicht mehr strategiekonforme Objekte.

ERWARTETE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach einem guten Jahresauftakt 2014 ist die deutsche Wirtschaft laut Deutscher Bundesbank im Jahresverlauf auf einem flacheren Expansionspfad eingeschwenkt. Gemäß dem Monatsbericht Dezember 2014 befindet sie sich aber weiterhin in einer bemerkenswert guten Verfassung, sodass auch die Perspektiven für die Jahre 2015 und 2016 durchaus positiv sind. Neben einer insgesamt guten Binnenwirtschaft sieht die Deutsche Bundesbank auch Chancen auf Auslandsmärkten, sofern sich die wirtschaftliche Erholung im Eurozone verstärkt und der Welthandel wieder Fahrt aufnimmt.

Vor diesem Hintergrund könnte die deutsche Wirtschaft laut Deutscher Bundesbank in 2015 eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,0 % und im darauf folgenden Jahr um 1,6 % verzeichnen. Bei der Preissteigerungsrate sieht die Deutsche Bundesbank in 2015 gegenüber 2014 eine leichte Steigerung auf 1,1 % und auf 1,8 % im Jahr 2016. Sollte der Rohölpreis aber weiterhin niedrig bleiben, hält die Deutsche Bundesbank eine Abwärtskorrektur ihrer Inflationsprognose sowie eine Aufwärtsrevision der Schätzung für das BIP-Wachstum für naheliegend. Auf dem Arbeitsmarkt wird eine Fortsetzung der insgesamt positiven Entwicklung erwartet. Gemäß gesamtwirtschaftlicher Prognose der Deutschen Bundesbank könnte sich die Arbeitslosenquote 2015 und 2016 auf dem bisherigen Niveau von etwa 6,7 % bewegen.

KÜNFTIGE BRANCHENSITUATION

Vermietungsmarkt

Noch kurz vor Jahresende 2014 sah es so aus, als würden die deutschen Büovermietungsmärkte im Sog der konjunkturellen Eintrübung im Verlauf des Jahres gegenüber 2013 ihren Rückwärtsgang beibehalten. Immerhin musste in jedem Quartal in der Aggregation des Büroflächenumsatzes über alle deutschen Immobilienhochburgen ein Minus

konstatiert werden. Aufgrund eines etwas stärker als erwartet ausgefallenen Schlussquartals 2014 haben die deutschen Büromärkte aber noch ein Jahresergebnis erzielt, das leicht über dem Vorjahresniveau liegt. Auch wenn zum Ende des Jahres 2014 die Nachfrage kräftig zugelegt hat, gehen wir nicht davon aus, dass dies eine Trendwende hin zu boomenden Vermietungsmärkten einläutet.

Stabile bis leicht steigende Vermietungsumsätze für Büro- und Einzelhandelsflächen erwartet

Für das Jahr 2015 zeichnet sich aus heutiger Sicht ein leichter Aufwärtstrend ab, wobei aber nicht von stark steigenden Flächenumsätzen im Bürobereich auszugehen ist. Vielmehr gehen wir von einer längerfristigen Stabilisierung auf diesem Niveau mit geringfügigen Steigerungen aus. Das Flächenangebot insgesamt wird sich voraussichtlich weiter reduzieren, da dem Markt auch 2015 nur relativ wenig neue Büroflächen zugeführt werden, sodass die zu erwartende Nachfrage weitere Teile des Leerstands abbauen wird. Bei einer anziehenden Nachfrage sind demzufolge auch vereinzelte, leichte Mietpreisanstiege nicht auszuschließen.

Im Einzelhandelssegment erwarten wir in den kommenden Jahren im Durchschnitt stabile bis leicht steigende Vermietungsumsätze und Mieten, wobei in Einzelfällen mit deutlichen Ausschlägen nach oben und unten zu rechnen ist. Die 1-A-Lage in der Fußgängerzone ist weiterhin ein rares Gut, dem insbesondere das weiterhin große Interesse internationaler Handelskonzerne am deutschen Markt gegenübersteht. Auch die aktuell wieder deutlich angezogene Nachfrage großformatiger Einzelhandelskonzepte nach Flächen in Fußgängerzonen wird zur Stabilisierung der Märkte beitragen.

Investmentmarkt

Für 2015 weisen die deutschen Investmentmärkte sehr gute Perspektiven auf. Das wahrscheinlich noch längerfristig niedrige Zinsniveau, die gesamtwirtschaftlichen Wachstumsaussichten und der deutlich gefallene Eurokurs machen Immobilieninvestitionen in Deutschland, insbesondere auch für ausländische Anleger, weiterhin sehr attraktiv.

Weiterhin sehr gute Perspektiven für deutschen Investmentmarkt in 2015

Vor diesem Hintergrund gehen wir für 2015 von einem vergleichbaren Investmentumsatz aus wie 2014, der aber ggf. durch ein nicht ausreichendes Angebot limitiert werden könnte. Wahrscheinlich werden Portfoliotransaktionen deutlich an Bedeutung gewinnen und der Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen steigen.

Bei den Spitzenrenditen rechnen wir mit einem weiteren leichten Rückgang bis Ende 2015.

VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind wir bei der Veräußerung kleinerer, nicht mehr strategiekonformer Objekte zügiger vorangekommen als noch vor einem Jahr angenommen. Mit dem wirtschaftlichen Besitzübergang der Objekte sind jedoch auch höhere Mieterlösabgänge verbunden als ursprünglich geplant, sodass die Gesamtmieterlössteigerung 2014 gegenüber 2013 3,5 % beträgt und damit geringfügig unter der prognostizierten Steigerung von 4 % bis 5 % liegt.

Für das kommende Geschäftsjahr gehen wir von einer weiter zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung mit gegenüber dem Vorjahr weiter leicht steigenden operativen Ergebnissen (FFO) aus. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als unsere zentrale Steuerungsgröße haben unverändert die Mieterlöse, die 2015 gegenüber dem Vorjahr nach unseren derzeitigen Erwartungen schätzungsweise um ca. 4 % bis 5 % zunehmen werden. Insbesondere ist dies zurückzuführen auf die in 2014 übergebenen Neuerwerbungen und dem

bereits beurkundeten, aber erst in 2015 zugehenden Ankauf in Aachen. Weitere bisher nicht konkretisierte Zu- oder Abgänge sind in dieser Prognose nicht enthalten.

Beim Leerstand erwarten wir weiterhin eine niedrige Quote auf Vorjahresniveau. Bezüglich der in 2015 auslaufenden Mietverträge gehen wir bei der überwiegenden Anzahl von einer Prolongation oder zeitnahen Nachvermietung aus. Bei den Mietausfällen erwarten wir ebenfalls ein niedriges Niveau, da unsere Hauptmieter eine gute Bonität aufweisen. Insgesamt zeigt sich, dass unsere Gesellschaft durch die vermietungssicheren Einnahmen, insbesondere aus dem Einzelhandelsbereich, über ein solides Fundament verfügt.

Bei den Aufwendungen werden sich in den Folgejahren voraussichtlich insbesondere die nicht zahlungswirksamen Abschreibungen sowie die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen infolge des Wachstums deutlich erhöhen. Auch bei den Instandhaltungsaufwendungen gehen wir aufgrund des größeren Portfolios sowie notwendiger Ausbauten für Mieter im Zuge von Neuvermietungen von einem höheren Niveau als in den Vorjahren aus.

Durch den REIT-Status, die Struktur des Immobilienportfolios und aufgrund der Finanzstärke der Gesellschaft sieht sich HAMBORNER im Wettbewerb gut positioniert. Dies schließt jedoch Schwankungen der Immobilienpreise und damit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestandsimmobilien und somit den Nettovermögenswert (NAV) nicht aus. Bei weiterhin niedrigem oder nur moderat ansteigendem Zinsniveau bietet sich auch zukünftig ein günstiges Umfeld für weitere Ankäufe. Neuerwerbe müssen allerdings unsere Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen, sodass Zeitpunkte möglicher Ankäufe ebenso wie weitere Portfoliobereinigungen durch selektive Abverkäufe nicht genau prognostizierbar sind.

Aufgrund unserer Ergebniserwartungen gehen wir davon aus, auch für 2015 eine angemessene und attraktive Ausschüttung darstellen zu können. Dies setzt voraus, dass wir von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleiben. Unter dieser Annahme und einer weitgehend stabilen Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“ gehen wir für 2015 von einem leicht steigenden NAV aus.

Aufgrund der nach dem Bilanzstichtag durchgeführten Kapitalerhöhung mit Gewinnung der RAG-Stiftung als neuen Aktionär erhöht sich das Eigenkapital der Gesellschaft um rd. 41 Mio. €. Dies erweitert bei einer langfristig angestrebten REIT-Eigenkapitalquote von 50 % den Investitionsspielraum um etwa 80 Mio. €. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Mittel aus der Kapitalerhöhung möglichst zeitnah zu investieren, sodass die Mieterlössteigerungen und der Anstieg des absoluten operativen Ergebnisses (FFO) deutlich stärker ausfallen können als ohne Kapitalerhöhung. Das Ausmaß der Erhöhung wird entscheidend vom Zeitpunkt des Zugangs neuer Objekte abhängen. Den FFO je Aktie erwarten wir für 2015 aufgrund der erhöhten Aktienanzahl rechnerisch in etwa auf dem Niveau von 2014, da die möglichen Neuerwerbe erst 2016 ganzjährig zu den Mieterlösen und dem FFO beitragen werden. Für 2016 erwarten wir dann wieder einen FFO je Aktie, der über dem Niveau von 2014 liegt.

BERICHT ZU WEITEREN GESELLSCHAFTSRECHTLICHEN ANGABEN (§ 289 ABS. 4 HGB)

45,5 Mio.
ausgegebene Aktien
zum 31. Dezember 2014:

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2014 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 45.493.333€. Das Grundkapital ist eingeteilt in 45.493.333 nennwertlose Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG nicht erfüllt werden.

Ausgenommen sind nach § 28 Satz 2 WpHG Ansprüche nach § 58 Abs. 4 AktG und § 271 AktG, wenn die Mitteilung nicht vorsätzlich unterlassen wurde und nachgeholt worden ist. Für die Rechte und Pflichten der Aktionäre wird auf das Aktiengesetz, hier insbesondere auf das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung, § 118 Abs. 1 AktG, das Auskunftsrecht nach § 131 AktG, das Stimmrecht gemäß §§ 133 ff. AktG sowie den Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn, § 58 Abs. 4 AktG, verwiesen.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die von HAMBORNER ausgegebenen Aktien unterliegen in dieser Hinsicht keinerlei Beschränkungen.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Angaben zu Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung sind im Anhang unter „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“ aufgeführt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeiter eigene Aktien erworben haben, üben sie ihre damit verbundenen Rechte nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Satzung unmittelbar selbst aus.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Vorstandsmitglieder werden gemäß § 84 Abs. 1 AktG durch den Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus mehreren Mitgliedern, deren Zahl der Aufsichtsrat bestimmt. Dabei kann der Aufsichtsrat gemäß § 84 Abs. 2 AktG ein Mitglied zum Vorsitzenden ernennen. Ferner kann er die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands gemäß § 84 Abs. 3 AktG widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, so hat gemäß § 85 AktG in dringenden Fällen das Gericht auf Antrag eines Beteiligten das Mitglied zu bestellen.

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Dabei kann die Hauptversammlung dem Aufsichtsrat die Befugnis zu Änderungen übertragen, die nur die Fassung betreffen (§ 179 Abs. 1 Satz 2 AktG). Gemäß § 12 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Befugnis dem Aufsichtsrat übertragen. Erforderlich für die Satzungsänderung ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss der Hauptversammlung, der mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG). Nach § 179 Abs. 2 AktG kann die Satzung andere Kapitalmehrheiten bestimmen und weitere Erfordernisse vorsehen.

Befugnisse des Vorstands zur Aktienaussgabe

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kursschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu ermöglichen und insbesondere eine markt- und branchenübliche, kurzfristige und flexible Reaktionsmöglichkeit auf Anforderungen des Kapitalmarkts bzw. bei Akquisitionen zu schaffen, wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 2013 ermächtigt,

a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 4.549.333 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I) und den Aktionären zum Bezug anzubieten,

Genehmigtes Kapital I

b) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 18.197.333 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen für einen Teilbetrag auszuschließen. Von dieser Ermächtigung wurde nach dem Bilanzstichtag im Februar 2015 durch die Ausgabe von 4.549.332 neuen Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre teilweise Gebrauch gemacht.

Genehmigtes Kapital II

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt,

c) mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 250.000.000 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 22.746.666 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Bedingtes Kapital

d) im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 22.746.666 €, eingeteilt in bis zu 22.746.666 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen für einen Teilbetrag auszuschließen.

Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf

Für die Gesellschaft kann es künftig und auch kurzfristig im Sinne einer größeren Handlungsflexibilität zweckmäßig sein, eigene Aktien zu erwerben.

Der Vorstand wurde daher im Rahmen der Hauptversammlung am 17. Mai 2011 ermächtigt, bis zum 16. Mai 2016 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmalig, ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und hieraus folgende Wirkungen

Derartige Vereinbarungen hat die Gesellschaft nicht abgeschlossen.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control) zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand sind im Vergütungsbericht auf Seite 36 des Geschäftsberichts dargestellt. Darüber hinaus liegen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitarbeitern der Gesellschaft vor.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289A HGB

Mit der Erklärung zur Unternehmensführung stellt die HAMBORNER REIT AG wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar: Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Zusammensetzung und Arbeitsweise ihrer Ausschüsse. Die Erklärung zur Unternehmensführung kann auf unserer Internetseite www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance / Erklärung zur Unternehmensführung eingesehen werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Empfehlungen des aktuellen Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlichen wir zudem auf unserer Internetseite im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung nochmals unseren Corporate Governance Bericht (vgl. auch Seite 29 ff.).

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die detaillierten Ausführungen zum Vergütungssystem und zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat finden sich unter unserer Corporate Governance Berichterstattung auf den Seiten 34 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Bestandteil des Lageberichts.

Duisburg, den 27. Februar 2015

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der Lagebericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstandes, 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.

03

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- 92 Gewinn- und Verlustrechnung
 - 93 Gesamtergebnisrechnung
 - 94 Bilanz
 - 96 Kapitalflussrechnung
 - 97 Eigenkapitalveränderungsrechnung
 - 98 Anlagespiegel*
 - 100 Anhang
 - 124 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
 - 125 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- *zugleich Bestandteil des Anhangs

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

in T€	Anhang	2014	2013
Erlöse aus Mieten und Pachten		46.823	45.227
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		5.650	5.027
Laufende Betriebsaufwendungen		-7.371	-7.158
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-2.244	-2.163
Nettomieteinnahmen	(1)	42.858	40.933
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.109	-1.131
Personalaufwand	(3)	-3.452	-3.311
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-17.841	-16.379
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	714	1.334
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-1.277	-1.030
		-22.965	-20.517
Betriebsergebnis		19.893	20.416
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	10.688	354
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		30.581	20.770
Zinserträge		68	42
Zinsaufwendungen		-13.540	-12.291
Finanzergebnis	(8)	-13.472	-12.249
Jahresüberschuss		17.109	8.521
Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,38	0,19

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

in T€	Anhang	2014	2013
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		17.109	8.521
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(17)	-157	4.364
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(20)	-304	304
Sonstiges Ergebnis		-461	4.668
Gesamtergebnis		16.648	13.189

BILANZ AKTIVA

in T€	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	10	13
Sachanlagen	(10)	150	135
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	606.849	595.423
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	495	434
Sonstige Vermögenswerte	(13)	275	297
		607.779	596.302
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(13)	1.320	801
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	10.374	28.154
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(15)	1.830	6.455
		13.524	35.410
Summe Vermögenswerte		621.303	631.712

BILANZ PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL	(16)		
Gezeichnetes Kapital		45.493	45.493
Kapitalrücklage		124.279	124.279
Gewinnrücklage		64.520	67.338
Bilanzgewinn		35.903	34.634
		270.195	271.744
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	311.469	321.345
Derivative Finanzinstrumente	(17)	10.997	10.840
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(19)	1.956	2.254
Rückstellungen für Pensionen	(20)	7.452	7.491
Sonstige Rückstellungen	(21)	3.059	1.926
		334.933	343.856
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	10.760	10.176
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(18)	0	19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(19)	4.557	4.710
Sonstige Rückstellungen	(21)	858	1.207
		16.175	16.112
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		621.303	631.712

KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

in T€	Anhang	2014	2013
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	(24)		
Jahresüberschuss		17.109	8.521
Finanzergebnis		13.472	12.249
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)		17.841	16.380
Veränderung der Rückstellungen		224	-452
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-10.861	-355
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-182	-315
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-623	1.273
Zinseinzahlungen		67	113
Steuerzahlungen		-19	0
		37.028	37.414
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	(25)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-40.574	-110.407
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		26.543	1.257
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-20	0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		5	13
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		0	15.000
		-14.046	-94.137
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	(26)		
Dividendenzahlungen		-18.197	-18.197
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		0	108.459
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-9.276	-7.121
Zinsauszahlungen		-13.289	-12.391
		-40.762	70.750
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-17.780	14.027
Finanzmittelfonds am 1. Januar		28.154	29.127
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 31. Dezember		10.374	28.154
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		10.374	28.154
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		10.374	28.154

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen		Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
			Andere Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Vortrag	Überschuss	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 (0,40 € je Aktie)					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2013				4.668				4.668
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-9.783				9.783	0
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2013						8.521		8.521
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2013				4.668		8.521		13.189
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 (0,40 € je Aktie)					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2014				-461				-461
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-2.357				2.357	0
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2014						17.109		17.109
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2014				-461		17.109		16.648
Stand 31. Dezember 2014	45.493	124.279	79.208	-14.688	16.437	17.109	2.357	270.195

ANLAGESPIEGEL*

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2014
Immaterielle Vermögenswerte	146	4	0	0	150
Sachanlagen	855	52	36	0	871
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	681.321	40.279	12.511	-2.686	706.403
Insgesamt	682.322	40.335	12.547	-2.686	707.424

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2013
Immaterielle Vermögenswerte	140	9	3	0	146
Sachanlagen	851	14	10	0	855
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	584.881	108.275	2.249	-9.586	681.321
Insgesamt	585.872	108.298	2.262	-9.586	682.322

* Bestandteil des Anhangs

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2014	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2014	
133	7	0	0	140	13	10	
720	37	36	0	721	135	150	
85.898	17.797	3.285	-856	99.554	595.423	606.849	
86.751	17.841	3.321	-856	100.415	595.571	607.009	

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2013	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2013	
126	10	3	0	133	14	13	
692	38	10	0	720	159	135	
74.047	16.331	1.349	-3.131	85.898	510.834	595.423	
74.865	16.379	1.362	-3.131	86.751	511.007	595.571	

ANHANG

GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg/Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. Seit Umwandlung in eine REIT-Gesellschaft zum 1. Januar 2010 unterliegt sie auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnimmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Als REIT AG ist HAMBORNER seit dem 1. Januar 2010 sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

Als börsennotierte REIT-Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG einen Einzelabschluss im Sinne des § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Lagebericht nach § 289 HGB wird mit dem IFRS-Einzelabschluss im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom IASB herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Einzelabschluss der Gesellschaft den IFRS.

Der Abschluss wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Einzelabschluss auf den 31. Dezember 2014 und den Lagebericht für das Jahr 2014 am 27. Februar 2015 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB aufgestellte Einzelabschluss wird ebenso wie der handelsrechtliche Jahresabschluss beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht. Der IFRS-Abschluss wird anschließend dort bekannt gemacht. Die Abschlüsse stehen auf der Internetseite www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestr. 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2014 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2014 ist gemäß IAS 1 (60) nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert.

Die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen gesamten Finanzverbindlichkeiten betragen 331.521 T€. Bei 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 im vorliegenden Einzelabschluss entsprechend der zutreffenden Darstellung in Textziffer (18) des IFRS-Abschlusses zum 31. Dezember 2013 angepasst.

Geänderte oder neue IFRS und sich hieraus ergebende Ausweis-, Ansatz- oder Bewertungsänderungen

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2013 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig anzuwenden:

Standard / Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung
IFRS 10	Konzernabschlüsse	Neuer Standard einschließlich nachträglicher Änderungen hinsichtlich Investmentgesellschaften und Übergangsregelungen; ersetzt IAS 27 und SIC-12
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	Neuer Standard einschließlich nachträglicher Änderungen zu Übergangsregelungen; ersetzt IAS 31 und SIC-13
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	Neuer Standard einschließlich nachträglicher Änderungen hinsichtlich Investmentgesellschaften und Übergangsregelungen; Erweiterung der Angabepflichten für Unternehmen, die an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und/oder nicht konsolidierten strukturierten Einheiten beteiligt sind
IAS 27	Separate Abschlüsse	Aufgrund der Einführung von IFRS 10 gilt der Standard nunmehr nur noch für Einzelabschlüsse
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	Standard ersetzt Vorgängerversion IAS 28 (2003) Anteile an assoziierten Unternehmen
IAS 32	Finanzinstrumente: Ausweis	Änderungen zur Verbesserung der Angaben zur Aufrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten
IAS 36	Wertminderungen von Vermögenswerten	Angaben im Hinblick auf den erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung	Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung

Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Abschluss der HAMBORNER.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2014 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

Standard / Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung	Datum des Inkrafttretens	erwartete wesentliche Auswirkungen
IFRS 9	Finanzinstrumente	Neuer Standard; ersetzt IAS 39 in der derzeit gültigen Fassung	1. Januar 2018	noch zu prüfen
IFRS 10	Konzernabschlüsse	Klarstellung hinsichtlich des Ausmaßes der Erfolgserfassung bei Transaktionen mit assoziierten Unternehmen oder Joint Ventures; Änderungen im Zusammenhang mit Konsolidierungsausnahmen für Investmentgesellschaften	1. Januar 2016	keine
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	Beachtung der Prinzipien von IFRS 3 beim Erwerb von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die gem. IFRS 3 einen Geschäftsbetrieb darstellt, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien des IFRS 11 stehen	1. Januar 2016	keine
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	Änderungen im Zusammenhang mit Konsolidierungsausnahmen für Investmentgesellschaften	1. Januar 2016	keine
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	Neuer Standard	1. Januar 2016	keine
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	Neuer Standard zur Erfassung von Erlösen aus Verträgen mit Kunden. Der Standard ersetzt IAS 11 und IAS 18 sowie diverse mit diesem Thema im Zusammenhang stehende Interpretationen.	1. Januar 2017	keine
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	Beseitigung von Hürden in Bezug auf die Wahrnehmung von Ermessensausübungen des Erstellers bei der Darstellung des Abschlusses	1. Januar 2016	noch zu prüfen
IAS 16	Sachanlagen	Leitlinie für die Verwendung von Methoden für die Abschreibungen von Sachanlagen; Einbeziehung von bestimmten Fruchtpflanzen in den Anwendungsbereich des IAS 16	1. Januar 2016	keine
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	Klarstellung der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von Dritten, die mit der Dienstzeit verknüpft sind	1. Februar 2015	keine
IAS 27	Separate Abschlüsse	Änderung, wodurch die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen wird	1. Januar 2016	keine
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	Beachtung der Prinzipien von IFRS 3 beim Erwerb von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien des IFRS 11 stehen; Änderungen im Zusammenhang mit Konsolidierungsausnahmen für Investmentgesellschaften	1. Januar 2016	keine
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte	Leitlinie für die Verwendung von Methoden für die Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1. Januar 2016	keine
IAS 41	Landwirtschaft	Einbeziehung von bestimmten Fruchtpflanzen in den Anwendungsbereich des IAS 16	1. Januar 2016	keine
IFRIC 21	Abgaben	Neue Interpretation; Leitlinien zum Ansatz von Schulden für Abgaben, die von einer Regierung auferlegt werden	17. Juni 2016	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2010 – 2012)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38, IAS 24	1. Juli 2014	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2011 – 2013)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40	1. Juli 2014	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2012 – 2014)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	1. Januar 2016	noch zu prüfen

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. HAMBORNER ist lediglich in einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und erzielt ihre Umsatzerlöse bzw. hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Daher wurde – wie in den Vorjahren – keine Segmentberichterstattung erstellt. Die interne Berichterstattung basiert auch auf Zahlen der IFRS-Rechnungslegung.

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Abschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwandt worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die beizulegenden Zeitwerte von Grundstücken und Gebäuden und von Forderungen, die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente sowie den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Die Buchwerte der betroffenen Posten sind der Bilanz bzw. dem Anhang zu entnehmen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis entsprechend berücksichtigt.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen entsprechen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und am Bilanzstichtag eine Restnutzungsdauer von fünf Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen weisen wir unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) aus.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i.V.m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für eigene Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Grundsätzlich wird bei Erwerb einer Immobilie eine Nutzungsdauer des Gebäudes von 33 Jahren angesetzt. Sollten die tatsächlichen Umstände (z.B. aufgrund von Alter, Beschaffenheit, wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes) gegen diesen Grundsatz sprechen, wird die Nutzungsdauer entsprechend abweichend eingeschätzt. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen. Das Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr zur Anwendung:

Nutzungsdauern der langfristigen Vermögenswerte	Jahre
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40
SB-Märkte	33 bis 40

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser bebautes Immobilienportfolio Ende 2014 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgt nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-

Cashflow(DCF)-Methode (Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13). Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2015 bis 2024) erstreckt, zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungszinssätze zwischen 3,85 % und 8,70 % (Vorjahr: 4,50 % und 8,70 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,25 % und 9,60 % (Vorjahr: 4,75 % und 9,25 %) abgezinst. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Abschnitt „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ im Lagebericht.

Für die beizulegenden Zeitwerte der Anschaffungsnebenkosten für noch nicht in unseren Besitz übergegangene Immobilien haben wir die jeweiligen Buchwerte herangezogen.

Den beizulegenden Zeitwert unseres unbebauten Grundbesitzes haben wir nach Stufe 2 über den marktbasieren Ansatz ermittelt. Grundsätzlich wurden hierzu die von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gegebenheiten der Grundstücke berücksichtigt. Im Durchschnitt lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke in 2014 bei 2,74 €/m² (Vorjahr: 2,77 €/m²).

Außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze turnusmäßig überprüft. Daneben findet eine Prüfung der Wertansätze statt, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände vermuten lassen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Als erzielbarer Betrag wird der gutachterlich ermittelte beizulegende Zeitwert vor Abzug von Transaktionskosten

eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value) als Nutzungswert im Sinne von IAS 36.30 herangezogen. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, bei denen die mit dem Eigentum des Leasinggegenstands verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken beim Leasinggeber verbleiben, werden gemäß IAS 17 als Operating Leasing klassifiziert. Die im Rahmen des Operating-Leasingverhältnisses erhaltenen oder geleisteten Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei HAMBORNER werden alle Immobilien im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet.

Sofern bei Leasingverträgen die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasinggegenstand dem Leasingnehmer zuzurechnen sind, werden diese als Finanzierungsleasing eingestuft. Leasingverhältnisse dieser Art bestehen bei HAMBORNER nicht.

Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung von Transaktionskosten angesetzt, sofern die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Die Folgebewertung richtet sich danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

- ✓ Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird ggf. durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.
- ✓ Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

HAMBORNER setzt zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps ein.

Die derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig am Handelstag bilanziert. Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Die Effizienz des Cashflow-Hedge wird nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. In den vorliegenden Fällen führte die Ermittlung im Ergebnis dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze vollständig im Eigenkapital berücksichtigt wurden. Positive oder negative Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden jeweils in einem gesonderten Posten der Bilanz ausgewiesen.

Die von den Kreditinstituten unter Berücksichtigung des Kreditausfallrisikos zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Die Bewertung der Derivate erfolgt nach Stufe 2. Das bedeutet, in die zugrunde liegenden Bewertungsmodelle fließen Faktoren ein, die direkt (d. h. als Preise) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) auf aktiven Märkten beobachtet werden.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten derivativen Finanzinstrumente wird vollständig als langfristiger Vermögenswert bzw. langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, sofern die Restlaufzeit des gesicherten Grundgeschäfts zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt, und als kurzfristiger Vermögenswert bzw. kurzfristige Verbindlichkeit, sofern die Restlaufzeit kürzer ist.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen grundsätzlich Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Die unter diesem Posten ausgewiesenen Verkaufsobjekte werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr vorgenommen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden im Hinblick auf die nach den IFRS-Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung erwarteter zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Der Berechnung liegen die biometrischen Rechnungsgrundlagen der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Folgende Parameter wurden angewandt:

Parameter p. a. in %	2014	2013
Rechnungszins	1,9	3,2
Rententrend	2,0	2,0
Inflation	2,0	2,0

Zur Darstellung der Sensitivität der angewandten als wesentlich erachteten Rechenparameter wurden Sensitivitätsanalysen durchgeführt, die unter Tz. 20 dargestellt sind. Diese Sensitivitätsanalysen dürften nicht repräsentativ für die tatsächliche Veränderung der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung sein. Es ist als unwahrscheinlich anzusehen, dass Abweichungen von den getroffenen Annahmen isoliert voneinander auftreten, da die Annahmen teilweise zueinander in Beziehung stehen.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von getroffenen Annahmen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgsneutral über die Neubewertungsrücklage im Eigenkapital erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen

enthaltene Zinsaufwand wird innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Ausgaben für beitragsorientierte Pläne werden als Aufwand erfasst und im Personalaufwand ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (Best Estimate) ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und/oder Fälligkeit unsicher ist. Dabei werden nur Drittverpflichtungen berücksichtigt, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird.

Rückstellungen für Verpflichtungen, die nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwerts des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Die Bewertung der langfristigen aktienbasierten Vergütung erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag. Alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(1) Nettomieteinnahmen

Die **Erlöse aus Mieten und Pachten** der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien stiegen um 1.596 T€ und betragen im Berichtsjahr 46.823 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (2.695 T€), aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (-1.268 T€) sowie aus Erhöhungen bei den Bestandsmieten (like for like) in Höhe von 169 T€.

Mit der EDEKA-Gruppe (7,0 Mio. €; Vorjahr: 6,9 Mio. €) sowie mit der Kaufland-Gruppe (5,1 Mio. €; Vorjahr: 5,0 Mio. €) erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2014 jeweils über 10 % ihrer Mieterlöse.

in T€	2014	2013
ERLÖSE AUS MIETEN UND PACTEN		
Einzelhandelsflächen	27.591	26.556
Büroflächen und Arztpraxen	17.536	16.279
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	889	934
Wohnungen	288	410
Garagen/PKW-Stellplätze	219	232
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen etc.)	160	168
Einnahmen aus Mietgarantien	140	648
Summe	46.823	45.227
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	5.650	5.027
Summe	52.473	50.254
Laufende Betriebsaufwendungen	-7.371	-7.158
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.244	-2.163
Nettomieteinnahmen	42.858	40.933

Die **Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter** umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Mietnebenkosten, die nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 623 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 391 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 232 T€ zu.

Die **laufenden Betriebsaufwendungen** können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden. Sie erhöhten sich infolge der Veränderungen im Objektbestand um 213 T€ und betragen 7.371 T€.

in T€	2014	2013
LAUFENDE BETRIEBSAUFWENDUNGEN		
Energien, Wasser u. ä.	4.034	4.060
Grundsteuern	1.684	1.490
Sonstige Grundbesitzabgaben	623	602
Erbbauszinsen	543	527
Versicherungsprämien	346	320
Übrige	141	159
Gesamt	7.371	7.158

Die Aufwendungen für die **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung** betragen 2.244 T€ nach 2.163 T€ im Vorjahr. Die größten Einzelmaßnahmen betrafen Modernisierungen im Rahmen einer Neuvermietung in Bremen, Linzer Str., sowie eine Parkdecksanierung des Kauflandmarkts in Freital.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen unserer vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 9.615 T€ (Vorjahr: 9.321 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – während der Berichtsperiode vermietet.

(2) Verwaltungsaufwand

Der Posten enthält die satzungsbedingten Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung.

Folgende Honorare für den bestellten Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr erfasst:

in T€	2014	2013
Abschlussprüfungsleistungen	86	88
Andere Bestätigungsleistungen	10	10
Sonstige Leistungen	9	4
Gesamt	105	102

(3) Personalaufwand

Der Personalaufwand hat sich im Wesentlichen aufgrund eines gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöhten Personalbestands um 141 T€ auf 3.452 T€ leicht erhöht.

in T€	2014	2013
Löhne und Gehälter	3.062	2.942
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	318	295
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	72	74
Gesamt	3.452	3.311

(4) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Abschreibungen in 2014 liegen um 1.462 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 17.841 T€. Davon entfallen 17.797 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 16.331 T€). In den Abschreibungen enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.179 T€ (Vorjahr: 463 T€). Diese waren bei den Bestandsimmobilien in Leverkusen (292 T€) und Kassel (691 T€) infolge der schwierigen Vermietungssituation am jeweiligen Standort erforderlich. Bei der zur Veräußerung gehaltenen Immobilie in Düren (101 T€) sowie der im Berichtsjahr veräußerten Immobilie in Hamburg (95 T€)

erfolgten die außerplanmäßigen Abschreibungen nach Anpassung der Verkehrswerte an die kaufvertraglich vereinbarten Verkaufspreise.

(5) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2014	2013
Entschädigungen im Zusammenhang mit § 15a UStG	270	65
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	157	34
Entschädigungen für vorzeitige Mietvertragsauflösung	115	1.113
Sonstige Entschädigungen und Erstattungen	42	57
Weiterbelastung an Mieter und Pächter	36	23
Übrige	94	42
Gesamt	714	1.334

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 247 T€ und betragen 1.277 T€. Der Posten enthält u. a. mit 195 T€ (Vorjahr: 292 T€) Rechts- und Beratungskosten sowie mit 173 T€ (Vorjahr: 182 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus enthält der Posten Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietvertragsabschlüssen (§ 15a UStG) in Höhe von 304 T€ (Vorjahr: 131 T€), von denen 270 T€ (Vorjahr: 65 T€) an die entsprechenden Mieter weiterbelastet werden konnten (vgl. Tabelle zu Textziffer 5).

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 10.688 T€ nach 354 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis resultiert aus der Veräußerung von sieben Objekten aus unserem Bestandspor-

folio sowie einer Fläche von rund 92.000 m² aus unserem unbebauten Grundbesitz.

(8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge betragen 68 T€ (Vorjahr: 42 T€) und setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen.

Die Zinsaufwendungen nahmen im Geschäftsjahr 2014 insbesondere infolge der erstmals ganzjährig erfassten Zinsen für bereits im Vorjahr aufgenommene Immobilienkredite um insgesamt 1.249 T€ auf 13.540 T€ zu. Hiervon entfällt auf finanzielle Verbindlichkeiten ein Betrag in Höhe von 12.985 T€ (Vorjahr: 11.892 T€).

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 3.217 T€ (Vorjahr: 3.723 T€). Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.399 T€ (Vorjahr: 3.918 T€).

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3-Monats-EURIBOR in Höhe von 182 T€ (Vorjahr: 195 T€). Der Rückgang resultiert aus der Entwicklung der kurzfristigen Zinssätze in den Jahren 2013 und 2014. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf die Angaben in Textziffer 17.

(9) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 17.109 T€ und liegt damit um 8.588 T€ über dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,38 € und wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien im Geschäftsjahr dividiert wird.

Eine Verwässerung, z. B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen, besteht nicht, da HAMBORNER keine derartigen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

		2014	2013
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	45.493	45.493
Nettoergebnis / Jahresüberschuss	T€	17.109	8.521
Ergebnis je Aktie	€	0,38	0,19

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(10) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg betragen zum Abschlussstichtag 128 T€ (97 T€).

(11) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 40.279 T€. Davon entfallen 33.817 T€ auf die im Berichtsjahr und in Vorjahren erworbenen Immobilien, 2.456 T€ auf Anschaffungsnebenkosten für Immobilien, bei denen der Besitzübergang auf die Gesellschaft noch nicht erfolgt ist, sowie 4.006 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entwickelten sich im Berichtsjahr wie nachfolgend dargestellt:

in T€	2014	2013
Stand 1. Januar	595.423	510.834
+ Zugänge wegen Erwerb	33.817	106.809
+ Zugänge wegen Anzahlungen	2.456	437
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	4.006	1.029
	40.279	108.275
- Abgänge wegen Verkauf	-9.226	-900
- Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	-1.830	-6.455
	-11.056	-7.355
- Planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-16.618	-15.868
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-1.179	-463
	-17.797	-16.331
Stand 31. Dezember	606.849	595.423

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2014 ein Verkehrswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 720.205 T€ (Vorjahr: 683.771 T€).

Der Verkehrswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2014	2013
Bebauter Immobilienbestand	715.660	680.970
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	2.456	438
Unbebauter Grundbesitz	2.089	2.363
Gesamt	720.205	683.771

(12) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 470 T€ (Vorjahr: 422 T€) im Wesentlichen Barkautionen unserer Mieter. Darüber hinaus enthält der Posten mit 25 T€ (Vorjahr: 12 T€) sonstige Ausleihungen.

(13) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen waren im Berichtsjahr nicht erforderlich (Vorjahr: 14 T€). Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen wurden im Umfang von 15 T€ (Vorjahr: 17 T€) vorgenommen.

Die langfristigen sonstigen Vermögenswerte enthalten mit 201 T€ gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen sowie mit 74 T€ über die Mietvertragsdauer abgegrenzte Mieterträge aus Mietanreizen (mietfreie Zeiten, Baukostenzuschüsse).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in T€	2014	2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	614	430
Sonstige	706	371
Gesamt	1.320	801

Von den ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren 65 T€ (Vorjahr: 162 T€) am Abschlussstichtag überfällig und nicht wertgemindert. Hiervon waren 14 T€ (Vorjahr: 44 T€) älter als 60 Tage.

(14) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2014	2013
Bankguthaben	10.372	28.153
Kassenbestände	2	1
Gesamt	10.374	28.154

Von den Bankguthaben waren 8.604 T€ (Vorjahr: 26.024 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt.

(15) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Der Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ betrifft eine kleinere, nicht mehr strategiekonforme Immobilie in Düren, für die Ende 2014 ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde und deren wirtschaftlicher Übergang an den Erwerber erst in 2015 erfolgen wird. Der beizulegende Zeitwert dieser Immobilien beträgt 1.830 T€ und entspricht dem vertraglich vereinbarten Verkaufspreis.

Für die im Vorjahr unter diesem Posten ausgewiesenen Buchwerte für die Objekte in Hannover, Moers und Wuppertal erfolgten zu Beginn des Geschäftsjahres 2014 die Besitzübergänge.

(16) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2014 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2014 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 45.493 T€ und ist in 45.493 Tsd. auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats wie folgt zu erhöhen:

- / 4.549 T€ (Genehmigtes Kapital I)
- / 18.197 T€ (Genehmigtes Kapital II)

Aus den genehmigten Kapitalbeträgen ergeben sich genehmigte Anteile von 22.747 Tsd. Aktien, die als nennwertlose Stückaktien an die Aktionäre ausgegeben werden können. Die Ermächtigung gilt bis zum 6. Mai 2018.

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 auf den Inhaber und / oder auf den Namen lautende Options- und / oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 250.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 22.747 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 22.747 T€, eingeteilt in bis zu 22.747 Tsd. auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Von den vorgenannten Ermächtigungen wurde bis zum Bilanzstichtag kein Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Mai 2011 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung beschränkt sich somit auf 3.412 Tsd. Aktien und ist bis zum 16. Mai 2016 gültig. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Zum 31. Dezember 2014 weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 35.903 T€ (Vorjahr: 34.634 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 20.017 T€ vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,40 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag

liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 20.017 T€ zugrunde.

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr 124,3 Mio. € und enthält die Beträge, die bei der Ausgabe von in Vorjahren im Rahmen von Kapitalerhöhungen ausgegebenen Aktien über den rechnerischen Nennwert der Aktien abzüglich der Kosten der Kapitalerhöhungen hinaus erzielt wurden.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse, soweit diese nicht ausgeschüttet bzw. auf neue Rechnung vorgetragen wurden. Im Rahmen des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands wurden zum 31. Dezember 2014 aus den anderen Gewinnrücklagen 2.357 T€ entnommen, sodass sie zum Stichtag 79.208 T€ betragen.

Die Neubewertungsrücklage enthält in Höhe von – 10.997 T€ (Vorjahr: – 10.840 T€) die negativen beizulegenden Zeitwerte der Derivate im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges) sowie in Höhe von – 3.691 T€ (Vorjahr: – 3.387 T€) die zum 31. Dezember 2014 aufgelaufenen versicherungsmathematischen Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen.

Ziele unseres Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Erhaltung der Schulden-tilgungsfähigkeit.

Die Steuerungsgröße ist hier im Wesentlichen die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken eine anerkannte Unternehmenskennzahl darstellt.

in T€	2014	2013	Veränderung in %
Eigenkapital	270.195	271.744	–0,6 %
Bilanzsumme	621.303	631.712	–1,6 %
Bilanzielle Eigenkapitalquote	43,5 %	43,0 %	+0,5 %-Punkte

Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung des nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitaldeckungsgrads von mindestens 45 % für den Stuserhalt als Real Estate Investment Trust gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2014 betrug die Kennzahl 53,1 % (Vorjahr: 52,5 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit ist der Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert unserer Immobilien. Zum 31. Dezember 2014 beträgt die Kennzahl 43,3 % (Vorjahr: 43,7 %).

Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen, innerhalb derer eine Steuerung der Kapitalstruktur, z. B. durch Kapitalerhöhung, erfolgt.

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Geschäftsjahr erreicht.

(17) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Da im Berichtsjahr keine zusätzlichen Kreditaufnahmen erfolgten, verringerten sich die Finanzverbindlichkeiten im Wesentlichen durch die planmäßigen Tilgungsleistungen um 9.292 T€ auf 322.229 T€. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente verminderten sich aufgrund der weiter gefallen Zinssätze, die der Bewertung zugrunde gelegt wurden, im Saldo um 157 T€ und betragen – 10.997 T€. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch Zinsvereinbarungen auf EURIBOR-Basis zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko wurde in diesen Fällen durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen wir den EURIBOR erhalten und über die gesamte Swap-Laufzeit einen gleichbleibenden Festzins zahlen.

Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 75,9 Mio. €. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften zwischen 2017 und 2021. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate in Höhe von 0,2 Mio. € führte zu einer Verminderung der in der Neubewertungsrücklage enthaltenen beizulegenden Zeitwerte der Derivate auf – 11,0 Mio. €.

Lfd. nr	Art	Laufzeit bis	Nominalwert 31.12.2014 in T€	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in T€
1	Zinsswap	Oktober 2017	30.938	-3.688
2	Zinsswap	April 2018	14.005	-1.881
3	Zinsswap	April 2018	10.161	-1.363
4	Zinsswap	Dezember 2018	4.131	-584
5	Zinsswap	November 2021	16.620	-3.481
Gesamt			75.855	-10.997

Die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente gliedern sich nach Fristigkeit wie folgt:

in T€	31.12.2014			31.12.2013		
	Kurzfristig	Langfristig		Kurzfristig	Langfristig	
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	10.760	109.290	202.179	10.176	107.714	213.631
Derivative Finanzinstrumente	0	7.516	3.481	0	8.497	2.343
Gesamt	10.760	116.806	205.660	10.176	116.211	215.974

In der nachfolgenden Tabelle werden die vertraglich zu leistenden Auszahlungen für Zinsen und Tilgung der Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente dargestellt. Zinszahlungen aus variabel verzinslichen Darlehen werden einheitlich mit der letzten Zinsfestsetzung vor dem Bilanzstichtag berechnet.

in T€	31.12.2014			31.12.2013		
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	19.552	141.767	214.419	20.441	143.145	232.812
Derivative Finanzinstrumente	3.200	7.236	987	3.192	9.433	1.446
Gesamt	22.752	149.003	215.406	23.633	152.578	234.258

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2014 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten waren Grundschulden im Umfang von 364,5 Mio. € zu Lasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten. Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 2,50 % und 5,21 % (Durchschnittsverzinsung: 3,92 %) verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder jährlich.

HAMBORNER ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Eine ausführliche Darstellung dieser Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

Zur Steuerung von Zinsrisiken werden im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die sich im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser derivativen Finanzinstrumente ergebenden Risiken sind Gegenstand der Risikosteuerung und -kontrolle.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant.

Der Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen ermittelt.

Für die Darstellung der Marktrisiken werden gemäß IFRS 7 Sensitivitätsanalysen gefordert. Durch vergangenheitsbezogene hypothetische Änderungen von Risikovariablen sollen Einflüsse sowohl auf das Ergebnis als auch auf das Eigenkapital aufgezeigt werden. Für HAMBORNER sind hierbei vor allem Zinsänderungsrisiken relevant.

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinsniveaus. Wir begrenzen solche Risiken durch den Einsatz von Zinsswaps. Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträge sowie auf das

Eigenkapital aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen:

Zinsrisiken bei originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich bilanziell nur aus, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten wirken sich Zinsänderungen bilanziell nicht aus. Bei Cashflow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Neubewertungsrücklage im Eigenkapital. Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Bei der Sensitivitätsanalyse wurde die indikative Bewertung auf Basis des Marktwerts unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen berechnet.

Veränderung der Neubewertungsrücklage in T€	2014	2013
Zins + 1 %	2.247	2.903
Zins - 1 %	-2.678	-4.043

Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden

Bis auf die Finanzverbindlichkeiten stellen die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Wert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen laufzeitäquivalenten Zinsparameter (Stufe 2) zum Bilanzstichtag.

in T€	31.12.2014		31.12.2013	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	322.229	349.650	331.521	342.206

Zusatzangaben Finanzinstrumente

Im Jahresabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen klassifiziert. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der Bilanzpositionen auf die Kategorien des IAS 39. Sämtliche nach IAS 39 bewerteten Vermögenswerte und Schulden fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 7.

31.12.2014	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IAS 39			Nicht finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten
		Fortgef. AK bis zur Endfällig- keit gehalten	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fair Value als Sicherungs- instrument designierte Derivate	
in T€					
AKTIVA					
Finanzielle Vermögenswerte	495	495			
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.320		1.188		132
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.374		10.374		
	12.189	495	11.562	0	132
PASSIVA					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	311.469		311.469		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	10.997			10.997	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.956		783		1.173
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10.760		10.760		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.557		3.121		1.436
	339.739	0	326.133	10.997	2.609

31.12.2013	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IAS 39			Nicht finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten
		Fortgef. AK bis zur Endfällig- keit gehalten	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fair Value als Sicherungs- instrument designierte Derivate	
in T€					
AKTIVA					
Finanzielle Vermögenswerte	434	434			
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	801		640		161
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.154		28.154		
	29.389	434	28.794	0	161
PASSIVA					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	321.345		321.345		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	10.840			10.840	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.254		854		1.400
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10.176		10.176		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.710		2.660		2.050
	349.325	0	335.035	10.840	3.450

(18) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die zum 31. Dezember des Vorjahres ausgewiesenen Ertragsteuerverbindlichkeiten resultieren aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der REIT-Umwandlung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) im Wesentlichen durch den Verkauf von Grundstücken in 2012. Nach dem 31. Dezember 2013 führen Immobilienverkäufe bei HAMBORNER nicht mehr zu einer rückwirkenden Anpassung der Schlussbesteuerung. Ertragsteuerbelastungen für die Gesellschaft aus entsprechenden Sachverhalten fallen zukünftig somit nicht mehr an.

(19) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2014	2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202	347
Sonstige Verbindlichkeiten	6.311	6.617
Ausstehende Rechnungen	1.924	1.429
Miet- und Pachtvorauszahlungen	1.565	2.192
Sonstige Kaufpreiseinbehalte	625	428
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	597	528
Mietkautionen	470	422
Aufsichtsratsvergütung	316	303
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	133	199
Prüfungsgebühren	86	85
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	0	397
Übrige	595	634
Gesamt	6.513	6.964

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 4.557 T€ (Vorjahr: 4.710 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

(20) Rückstellungen für Pensionen

Für ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Es handelt sich dabei um leistungsorientierte Versorgungszusagen im Sinne von IAS 19. Die Rückstellungsbewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden neben den am Bilanzstichtag

bekanntem Renten und erworbenen Ansprüchen auch künftig zu erwartende Steigerungen von Renten berücksichtigt und Annahmen zur Inflation getroffen.

Im Zusammenhang mit den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist die Gesellschaft den allgemeinen versicherungsmathematischen Risiken wie dem Langlebkeitsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Risiken wirken sich bei HAMBORNER insbesondere auf die Dotierung der Pensionsrückstellungen und somit auf die Vermögenslage der Gesellschaft aus. Um die Risiken zu quantifizieren und in der Bilanz entsprechend abzubilden, haben wir die Rückstellung durch einen unabhängigen Gutachter unter Einbeziehung von Sensitivitäten der versicherungsmathematischen Parameter bewerten lassen.

HAMBORNER ist in der Lage, die monatlichen Pensionszahlungen an die Pensionsempfänger bzw. deren Hinterbliebene aus dem operativen Geschäft (Innenfinanzierung) zu leisten. Die Sicherstellung, diesen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen, wird durch das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft überwacht.

Zum 31. Dezember 2014 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier (Vorjahr: sieben zzgl. eines ausgeschiedenen Anwärters) Pensionsempfänger und neun (Vorjahr: sechs) Hinterbliebene.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ca. 11,0 Jahre (Vorjahr: ca. 10,5 Jahre).

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen stellt sich wie folgt dar:

in T€	2014	2013
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	7.491	8.160
Zinsaufwand	230	244
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste	304	-303
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(+1.012)	(-78)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(-708)	(-225)
Pensionszahlungen	-573	-610
Gesamt	7.452	7.491

Die Veränderungen der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen hätten folgende Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen:

Veränderung der Pensionsrückstellung in T€	Anstieg	Rückgang
Diskontierungszinssatz (-0,5 %-Punkte / +0,5 %-Punkte) (Vorjahr:)	466 (404)	-420 (-368)
Inflation (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr:)	200 (199)	-191 (-207)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr:)	200 (199)	-191 (-207)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %) (Vorjahr:)	248 (237)	-225 (-217)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2014 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wur-

den für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen.

Im Geschäftsjahr 2015 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 487 T€ (Vorjahr: 596 T€) erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 168 T€ (Vorjahr: 155 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in Höhe von 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) sowie Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen in Höhe von 60 T€ (Vorjahr: 60 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

(21) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	01.01.2014	Zuführungen	Inanspruchnahme	Auflösungen	31.12.2014	davon langfristig	davon kurzfristig
RÜCKSTELLUNGEN FÜR							
Bergschäden	1.926	579	0	0	2.505	2.505	0
Tantiemen	922	896	659	0	1.159	554	605
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	100	64	53	0	111	0	111
Übrige	185	101	94	50	142	0	142
Gesamt	3.133	1.640	806	50	3.917	3.059	858

Die Rückstellung für Tantiemeverpflichtungen liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2014 um 237 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 1.159 T€. Hiervon entfallen auf den Vorstand 554 T€ (Vorjahr: 275 T€) aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen sowie 323 T€ (Vorjahr: 402 T€) aus der kurzfristigen Vergütung. Die restliche Laufzeit der langfristigen aktienbasierten Vergütung beträgt zum Abschlussstichtag noch 15 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2013) bzw. 27 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2014).

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen potenzielle Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des Lageberichts ist. Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen drei und 20 Jahren; Vorjahr: zwischen vier und 21 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 0,4 % und 2,0 % (Vorjahr: zwischen 1,5 % und 3,3 %) zugrunde gelegt. Aus Aufzinsungseffekten (laufzeitbedingte Anpassung: 42 T€; Zinssatzänderung: 244 T€) sowie aus inflationsbedingten Anpassungen hat sich die Rückstellung zum 31. Dezember 2014 insgesamt um 579 T€ auf 2.505 T€ erhöht.

(22) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus zwei beurkundeten Grundstückskaufverträgen resultierten am 31. Dezember 2014 noch nicht fällige Kaufpreisverpflichtungen gemäß Kaufvertrag in Höhe von 43,3 Mio. €. Bei Vollvermietung zum Zeitpunkt des Besitzübergangs der noch in Bau befindlichen Immobilie in Berlin kann sich die Kaufpreisverpflichtung auf bis zu 45,8 Mio. € erhöhen.

Im Zuge der Neuvermietung einer Fläche in Bremen, Linzer Str., haben wir uns gegenüber dem Mieter verpflichtet, mieterspezifische Umbaumaßnahmen in Höhe von 0,9 Mio. € durchzuführen, von denen uns 0,4 Mio. € in Form eines Baukostenzuschusses durch den Mieter erstattet werden.

Für Restarbeiten im Zusammenhang mit der im Wesentlichen im Berichtsjahr durchgeführten Maßnahme in Freiburg, Robert-Bunsen-Str., werden in 2015 noch Investitionen aus den mietvertraglichen Zusagen in Höhe von voraussichtlich 0,3 Mio. € anfallen.

Darüber hinaus wurde zum Ende des Berichtsjahres mit den Arbeiten für die Erweiterung unseres Verwaltungsgebäudes begonnen. Die hieraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen belaufen sich auf 0,5 Mio. €.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus drei langfristigen Erbbauverträgen. Diese stellen sich wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)	Weiterbelastung an Mieter (in T€ p.a.)
30. Juni 2023	226	0
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
Gesamt	543	204

Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

(23) Leasingverhältnisse

Sämtliche Mietverträge, die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken bei der Gesellschaft verbleiben.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31. Dezember 2014 Anlageimmobilien zum Buchwert von 605,7 Mio. € (Vorjahr: 600,9 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen fünf und 15 Jahren abgeschlossen. Rund 95 % unserer gewerblichen Mietverträge sind mit Wertsicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vorsehen. In der Regel werden Mietsicherheiten vereinbart. Es wird eine vollständige Umlage der Nebenkosten angestrebt.

Aus bestehenden gewerblichen Mietverhältnissen wird HAMBORNER folgende vertraglich gesicherte Mietzahlungen (Mindestleasingzahlungen) erhalten:

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Innerhalb von einem Jahr	46.359	44.803
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	149.823	148.038
Über fünf Jahre	115.160	131.526
Gesamt	311.342	324.367

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Mieterlöse bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Mieters, unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

In der Kapitalflussrechnung wird die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Zum Stichtag verminderte sich der Finanzmittelfonds im Vergleich zum Vorjahr um 17,8 Mio. € auf 10,4 Mio. €. Hiervon steht ein Betrag von 1,0 Mio. € im Zusammenhang mit einer Immobilienfinanzierung nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft.

Die Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt. Einflüsse aus Wechselkursänderungen bestehen bei HAMBORNER nicht.

(24) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 37,0 Mio. € nach 37,4 Mio. € im Vorjahr. Der geringfügige Rückgang ist trotz erhöhter Mieteinnahmen insbesondere auf die im Vorjahr in Höhe von 1,0 Mio. € enthaltene einmalige Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Kündigung seines Mietvertrags zurückzuführen. Des Weiteren ist der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit wie im Vorjahr durch keine wesentlichen außerordentlichen Sachverhalte beeinflusst.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2014	2013
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	45.493	45.493
Operativer Cashflow	T€	37.028	37.414
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,81	0,82

(25) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte insbesondere bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres einerseits (- 40,6 Mio. €) und die Zahlungseingänge aus den im Berichtsjahr getätigten Immobilienverkäufen andererseits (+ 26,5 Mio. €) im Saldo zu einem Mittelabfluss von 14,0 Mio. € (Vorjahr: 94,1 Mio. €).

Die Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für Grunderwerbsteuer.

(26) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von - 40,8 Mio. € (Vorjahr: + 70,8 Mio. €) resultiert neben der Dividendenzahlung für das Jahr 2013 aus den Zins- und Tilgungszahlungen für die zur anteiligen Finanzierung unserer Immobilien aufgenommenen Darlehen. Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen erfolgten im Berichtsjahr nicht (Vorjahr: 108,5 Mio. €).

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen stehen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 32,9 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND PFLICHTANGABEN

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 18. Februar 2015 hat HAMBORNER eine Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital II um 10 % des Grundkapitals beschlossen. Dies entspricht einer Erhöhung des Grundkapitals von derzeit 45.493 T€ um 4.549 T€ auf 50.042 T€.

Die neuen Aktien wurden unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre zu einem Bezugspreis von 8,99 € je Aktie über einen Fonds durch die RAG-Stiftung, Essen, erworben und sind in voller Höhe ab dem 1. Januar 2014 gewinnanteilsberechtig. Der Bruttoemissionserlös von 40.912 T€ dient der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und bildet die Grundlage für weitere Wachstumschritte der Gesellschaft.

Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2014	2013
Kfm. Objektverwaltung	9	8
Techn. Objektverwaltung	5	4
Administration	13	13
Gesamt	27	25

Corporate Governance

Zuletzt im Dezember 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2014 veröffentlicht.

Mitteilung über das Bestehen einer Beteiligung

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2014 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind.

Der folgenden Tabelle können die meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft bis zum 27. Februar 2015 mitgeteilt wurden. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus bis zum 27. Februar 2015 stehen auf der Internetseite der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations/Mitteilungen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen zwischenzeitlich überholt sein können.

STIMMRECHTSMITTEILUNG

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte (neu)	Stimmrechtsanteile (neu) in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden
1	Ruffer LLP London, Vereinigtes Königreich	1.321.447	2,90	Unterschreitung 3 %	12.06.2014	ja ²	
2	Allianz Global Investors Europe GmbH, Frankfurt a. M., Deutschland	1.158.195	2,55	Unterschreitung 3 %	31.07.2014	ja ²	
3	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	1.426.120	3,13	Überschreitung 3 %	29.01.2015	ja ^{1=3,13%} ^{3=3,10%}	
4	Deka Investment GmbH, Frankfurt a. M., Deutschland	4.549.332	9,09	Überschreitung 3 %, 5 %	20.02.2015	ja ²	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland
	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	4.549.332	9,09	Überschreitung 3 %, 5 %	20.02.2015	nein	
5	TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland	1.370.000	2,74	Unterschreitung 3 %	20.02.2015	nein	
6	Herr Prof. Dr. Siegert, Deutschland	2.300.000	4,60	Unterschreitung 5 %	20.02.2015	ja ¹	
7	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	2.406.743	4,81	Unterschreitung 5 %	20.02.2015	ja ¹	Société Fédérale de Participations et d'Investissement / Federale Participatie – en Investeringsmaatschappij SA/NV („SFPI/FPIM“), Brüssel, Belgien
	Société Fédérale de Participations et d'Investissement / Federale Participatie – en Investeringsmaatschappij SA/NV („SFPI/FPIM“), Brüssel, Belgien	2.406.743	4,81	Unterschreitung 5 %	20.02.2015	ja ¹	Belfius Bank SA/NV, Brüssel, Belgien
	Belfius Bank SA/NV, Brüssel, Belgien	2.406.743	4,81	Unterschreitung 5 %	20.02.2015	ja ¹	Belfius Insurance NV/SA, Brüssel, Belgien
	Belfius Insurance NV/SA, Brüssel, Belgien	2.406.743	4,81	Unterschreitung 5 %	20.02.2015	ja ^{1=2,02%}	
8	BlackRock, Inc., New York, USA	1.377.603	2,75	Unterschreitung 3 %	20.02.2015	ja ^{1=0,69%} ^{3=2,13%}	
	BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, DE, USA	1.377.603	2,75	Unterschreitung 3 %	20.02.2015	ja ^{1=0,69%} ^{3=2,13%}	
	BlackRock Financial Management Inc., New York, USA	1.377.603	2,75	Unterschreitung 3 %	20.02.2015	ja ^{1=0,69%} ^{3=2,13%}	

¹ Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG

² Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG

³ Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 S. 2 WpHG

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31. Dezember 2014 gemäß den uns vorliegenden Informationen nicht.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2014

Zu den nahe stehenden Personen und Unternehmen im Sinne des IAS 24 zählen bei HAMBORNER ausschließlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren nahe Angehörige. Berichtspflichtige Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht abgeschlossen.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vergütungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind mit den Grundzügen des Vergütungssystems im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Lageberichts ist, ausführlich dargestellt.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen unserer Gesellschaft umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats. Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.118 T€ (Vorjahr: 1.162 T€). Sie beinhalten kurzfristige fällige Leistungen in Höhe von 858 T€ (Vorjahr: 902 T€) und langfristige anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von 260 T€ (Vorjahr: 260 T€). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 316 T€ (Vorjahr: 303 T€).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betragen die zum Abschlussstichtag gebildeten Pensionsrückstellungen 4.328 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen betragen im Berichtsjahr 382 T€.

ORGANE DER GESELLSCHAFT UND DEREN MANDATE

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen († 18.12.2014)

Ehrenvorsitzender

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

Vorsitzender

Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend
Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Externe Mandate:

- AVECO Holding AG*
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)**
- EUREF AG*
- HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG*
- Investment AG für langfristige Investoren TGV*
- VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG*
(bis 31.08.2014)

Dr. Bernd Kottmann, Münster

Stellvertretender Vorsitzender

Diplom-Kaufmann

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Unternehmensberaterin

Externe Mandate:

- Stiftung Mercator GmbH**

Dr. David Mbonimana, Seevetal

Leiter Strategie der HSH Nordbank AG

Externe Mandate:

- Capcellence Mittelstandspartner GmbH**
- HGA Real Estate GmbH**
- HSH N Securities S. A.**

Robert Schmidt, Datteln

Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest GmbH

Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest Wohnen GmbH

Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH

Externe Mandate:

- Vestische Wohnungsgesellschaft mbH**
(Vorsitzender)
- Wohnbau Dinslaken GmbH **

Bärbel Schomberg, Königstein

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co.

Real Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:

- Deutsche Investment Kapitalanlagegesellschaft*
(ab 31.03.2014)
- HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG*

Mechthilde Dordel***, Oberhausen

Kfm. Angestellte

Wolfgang Heidermann***, Raesfeld

Techn. Angestellter

Dieter Rolke***, Oberhausen

Kfm. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Dr. Bernd Kottmann

Robert Schmidt

Bärbel Schomberg

Prüfungsausschuss

Dr. Bernd Kottmann (Vorsitzender)

Wolfgang Heidermann

Christel Kaufmann-Hocker

Robert Schmidt

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Dr. Bernd Kottmann

Dr. David Mbonimana

Bärbel Schomberg

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

Vorstand für Finanz- / Rechnungswesen, Controlling,
Steuern, Portfolio-Management, Personal, EDV,
Risiko-Management und -Controlling, Beteiligungen

Hans Richard Schmitz, Bonn

Vorstand für Asset-Management, Technik / Instand-
haltung, Recht, Investor Relations / Public Relations,
Corporate Governance, Versicherungen

Externe Mandate:

- Waldbrunnen Beteiligungs AG* (Vorsitzender)
(bis 15.12.2014)

Duisburg, den 27. Februar 2015

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

* Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

** Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

*** Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Einzelabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht 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 beschrieben sind.

Duisburg, den 27. Februar 2015

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Wir haben den Einzelabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Einzelabschluss und Lagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Abschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Einzelabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Einzelabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Einzelabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 27. Februar 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)
Wirtschaftsprüfer

(Leber)
Wirtschaftsprüfer

04

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 128 REIT-Angaben
- 130 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 132 Impressum
- 133 Finanzkalender

REIT-ANGABEN

HAMBORNER ist seit dem 1. Januar 2010 als REIT-Gesellschaft von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Um diesen Status aufrechtzuerhalten, sind die Bestimmungen aus dem REITG einzuhalten und durch den Vorstand zu erklären.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem IFRS-Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2 a HGB erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie der Ermittlung zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge für Zwecke des § 19 Abs. 3 und § 19a REITG zum 31. Dezember 2014 Folgendes:

§ 11 REIT-Gesetz: Streuung der Aktien

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststreubesitzquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2014 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 83,26 %. Mit Schreiben vom 8. Januar 2015 haben wir die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hierüber unterrichtet.

Nach § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügt. Auf Grundlage der eingegangenen Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach § 21 Abs. 1 und § 26 Abs. 1 und Abs. 2 WpHG sowie nach unserem Kenntnisstand hielt kein Aktionär direkt 10 % oder mehr Aktien oder Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügte.

§ 12 REIT-Gesetz: Vermögens- und Ertragsanforderungen

Nach § 12 Abs. 2 REITG muss das Gesamtvermögen der Gesellschaft (d. h. die Summe der Aktiva abzüglich der Abzugsposten Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 REITG und Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 3 REITG) zu mindestens 75 % aus unbeweglichem Vermögen bestehen. Das als Finanzinvestition gehaltene unbewegliche Vermögen ist nach § 12 Abs. 1 REITG mit dem beizulegenden Zeitwert im Sinne des IAS 40 zu bewerten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2014 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 100,4 % aus unbeweglichem Vermögen.

Mindestens 75 % der Umsatzerlöse und sonstigen Erträge müssen nach § 12 Abs. 3 REITG aus unbeweglichem Vermögen aus Vermietung, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung zu 100 % erfüllt.

§ 13 REIT-Gesetz: Ausschüttung an die Anleger

HAMBORNER ist gemäß § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet, mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert bzw. erhöht um die Auflösung bzw. Dotierung der Rücklage für Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen nach § 13 Abs. 3 REITG sowie zusätzlich gemindert um einen eventuell bestehenden Verlustvortrag aus dem

Vorjahr, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres an die Aktionäre als Dividende auszuschütten.

Die Gesellschaft wird, sofern die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag zustimmt, für das Berichtsjahr eine Dividende in Höhe von 20,0 Mio. € an die Aktionäre ausschütten und somit den handelsrechtlichen Jahresüberschuss in voller Höhe verwenden.

§ 14 REIT-Gesetz: Ausschluss des Immobilienhandels

Nach dieser Vorschrift darf eine REIT-Gesellschaft keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, dessen Erlöse mehr als die Hälfte des Werts des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre als REIT-Gesellschaft ausmachen.

Die Gesellschaft hat rd. 7,9 % des durchschnittlichen Bestands ihres unbeweglichen Vermögens innerhalb der letzten fünf Jahre seit REIT-Umwandlung veräußert.

§ 15 REIT-Gesetz: Mindesteigenkapital

Das unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 1 REITG ermittelte Eigenkapital einer REIT-Gesellschaft darf 45 % des beizulegenden Zeitwerts des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten.

Der entsprechende Wert bei HAMBORNER liegt zum 31. Dezember 2014 bei 53,1 %.

§ 19 REIT-Gesetz: Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge

Auf Ausschüttungen einer REIT-Gesellschaft finden nach dieser Vorschrift das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes sowie die im Ergebnis 95-prozentige Steuerbefreiung nach § 8b des Körperschaftsteuergesetzes keine Anwendung. Schüttet die REIT-Gesellschaft jedoch auf der Ebene der REIT-Gesellschaft steuerlich vorbelastete Gewinne aus, werden diese Steuerbefreiungen insoweit gewährt.

HAMBORNER schüttet vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung eine steuerlich nicht vorbelastete Dividende in Höhe von 20,0 Mio. € aus.

HAMBORNER hält keine Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, sodass die hierfür geltenden Vermögens- und Ertragsanforderungen nicht einschlägig sind.

Duisburg, den 27. Februar 2015

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 27. Februar 2015 gemäß § 1 Abs. 4 REITG vom Abschlussprüfer testiert.

WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

AktG	Aktiengesetz
BIP	Bruttoinlandsprodukt: Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft, d.h. zusammengefasster Wert aller Güter und Dienstleistungen, der im Inland innerhalb einer bestimmten Periode erwirtschaftet wird
Cashflow	Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode
Compliance	Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen, aber auch von freiwilligen Kodizes. Die Gesamtheit der Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen in einem Unternehmen wird als Compliance-Management-System bezeichnet.
Corporate Governance	Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteter Unternehmenssteuerung und -kontrolle
DAX	Von der Deutschen Börse AG ermittelter wichtigster deutscher Aktienindex. Er bildet die Entwicklung der 30 größten deutschen Aktiengesellschaften, gemessen an deren Marktkapitalisierung und Börsenumsatz, ab.
DCF-Verfahren	Discounted-Cashflow-Verfahren – Verfahren zur Wertermittlung u. a. des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (discounting) von Zahlungsströmen (cashflow) zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex – ein von einer Regierungskommission der Bundesrepublik Deutschland erarbeitetes Regelwerk für börsennotierte Gesellschaften, welches die Förderung einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung zum Ziel hat
Derivat	Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, von den Preisschwankungen und von den Preiserwartungen eines zugrunde liegenden Basiswerts, wie z. B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen, ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet
Designated Sponsor	Spezialisierte Finanzdienstleister, der im elektronischen Handelssystem Xetra temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleicht. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.
DIMAX	Vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichter Aktienindex, der deutsche Immobilienitel zusammenfasst
Diskontierungszinssatz	Der Diskontierungszinssatz entspricht der Rendite, die Investoren für die Kapitalbereitstellung unter Berücksichtigung des spezifischen Investitionsrisikos erwarten. Er setzt sich aus einem risikolosen Zins zzgl. eines marktspezifischen sowie eines objektbezogenen Risikos zusammen. Mit dem Diskontierungszinssatz werden die zukünftigen Cashflows der jeweiligen Betrachtungsperiode auf den Bewertungsstichtag abgezinst.
EBDA	Earnings before depreciation and amortization – Ergebnis vor Abschreibungen
EBIT	Earnings before interest and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern)
EBITDA	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen
EPRA	European Public Real Estate Association – europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.
Fair Value	Verkehrswert oder Marktwert – beizulegender Zeitwert, zu dem sachverständige und vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen bzw. eine Verbindlichkeit zu begleichen
FFO / AFFO	Funds from Operations / Adjusted Funds from Operations: Kennzahl für das operative Geschäft und gleichzeitig wichtige Steuerungsgröße der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Bereinigt um die im Geschäftsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Aktivierung, ergibt sich der AFFO.
HGB	Handelsgesetzbuch
IFRS	International Financial Reporting Standards: Vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind von kapitalmarktorientierten Gesellschaften und Konzernen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit im internationalen Umfeld ermöglichen.
Investment Properties	Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zur Erzielung von künftigen Mieteinnahmen und/ oder von Gewinnen aus Wertsteigerungen gegenüber Dritten und/ oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

Kapitalflussrechnung	Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.
Kapitalisierungszinssatz	Mit dem Kapitalisierungszinssatz wird der nachhaltig erzielbare Nettoertrag einer Investition in die Ewigkeit kapitalisiert. Dieser Zins bildet das Wachstum (z.B. Mietwachstum oder Inflation) ab und stellt eine angemessene Markttrendite für das Objekt dar.
Kostenquote nach EPRA	Die von der EPRA entwickelte Kostenquote (EPRA Cost Ratio) ist eine Kennzahl, die die Kosten-Erlös-Struktur von Immobiliengesellschaften misst und auf Basis einer einheitlichen Definition vergleichbar machen soll. Die Kennzahl setzt sämtliche (ggf. um einzelne Komponenten bereinigte) betriebliche Kosten, die im Rahmen der Verwaltung und des Betriebs der Immobilien angefallen sind, in Bezug zu den Miet- und Pachterlösen.
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design – ein in den Vereinigten Staaten von Amerika entwickelter Standard für die Entwicklung und Planung ökologisch leistungsstarker Gebäude
Leerstandsquote	Die Gesellschaft ermittelt ihre Leerstandsquote als Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.
Leerstandsquote nach EPRA	Die gemäß der EPRA ermittelte Leerstandsquote berechnet sich aus der annualisierten Miete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Jahresmiete für das Gesamtportfolio zum Stichtag.
Loan to Value	Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des frei verfügbaren Finanzmittelfonds
Marktkapitalisierung	Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.
Net Asset Value (NAV)	Der Net Asset Value oder Nettovermögenswert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.
Nettoanfangsrendite	Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ist eine nach dem EPRA-Standard ermittelte Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird durch Division der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Kosten mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios inklusive Erwerbsnebenkosten ermittelt.
Prime Standard	Marktsegment der Deutschen Börse AG für Aktiengesellschaften, die besonders hohe internationale Transparenzstandards erfüllen
Triple Net Asset Value (NNNAV)	Net Asset Value vermindert um die latenten Steuern für stille Reserven zwischen Buch- und Marktwert und unter Berücksichtigung der Wertdifferenz zwischen Markt- und Buchwert des Fremdkapitals
REIT	Kurzform für „Real Estate Investment Trust“. Börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet, die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).
REIT EK-Quote	Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i.V.m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, d.h. dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf Fair-Value-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf Fair-Value-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen besteht bei HAMBORNER aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft und dem unbebautem Grundbesitz, der sich vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen zusammensetzt.
Risikomanagement	Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und ggf. notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten
SDAX	Small-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, der als Nebenwertindex die nach dem DAX und MDAX 50 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und Börsenumsatz.
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz

HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zu unserer eigenen voraussichtlichen Geschäftsentwicklung. 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

HAMBORNER REIT AG
GOETHESTRASSE 45
47166 DUISBURG
TEL.: 0203/54405-0
FAX: 0203/54405-49
INFO@HAMBORNER.DE
WWW.HAMBORNER.DE

Konzept, Grafik und Produktion

MPM CORPORATE COMMUNICATION SOLUTIONS, MAINZ
WWW.DIGITALAGENTUR-MPM.DE

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG



FINANZKALENDER 2015 / 2016

25. März 2015	Geschäftsbericht 2014
5. Mai 2015	Zwischenbericht 1. Quartal 2015
7. Mai 2015	Ordentliche Hauptversammlung 2015
8. Mai 2015	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2014
12. August 2015	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2015
10. November 2015	Zwischenbericht 3. Quartal 2015
22. März 2016	Geschäftsbericht 2015
27. April 2016	Zwischenbericht 1. Quartal 2016
28. April 2016	Ordentliche Hauptversammlung 2016

HAMBORNER REIT AG

GOETHESTRASSE 45
47166 DUISBURG

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

INFO@HAMBORNER.DE
WWW.HAMBORNER.DE

