

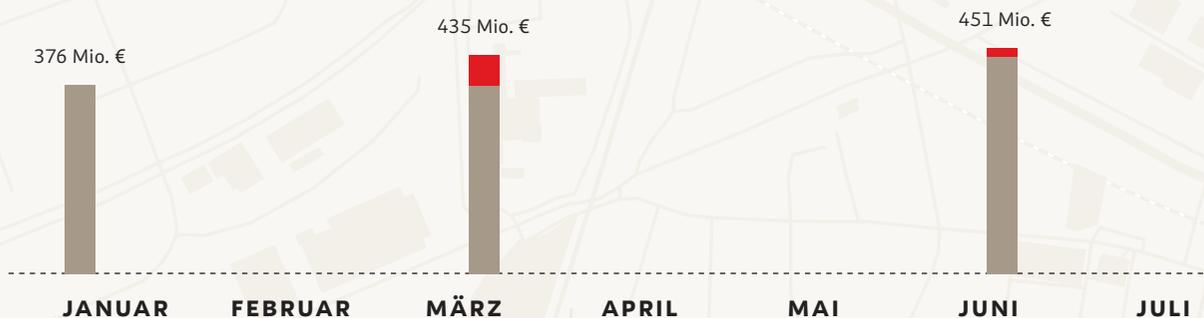
hamborner
REIT



ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

GESCHÄFTS- BERICHT 2011

WERTSCHAFFENDES WACHSTUM



- ▶ Startportfoliowert 2011: 376 Mio. €
- ▶ Besitzübergang Bürogebäude in Brunenthal

- ▶ Umplatzierung der HSH-Anteile
- ▶ Erhöhung Streubesitzquote

- ▶ Besitzübergang dreier Objekte in Bad Homburg, Regensburg und Leipzig
- ▶ Aufnahme in den SDAX

- ▶ Unterzeichnung Kaufvertrag für Geschäftshaus "Sass am Markt" in Langenfeld

- ▶ Unterzeichnung Kaufverträge für Geschäftshäuser in Offenburg und OBI in Aachen
- ▶ Besitzübergang Geschäftshaus "Sass am Markt" in Langenfeld

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€			
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	2011	2010*	2009*
Erlöse aus Mieten und Pachten	32.160	25.026	22.451
Nettomieteinnahmen	28.244	22.124	19.940
Betriebsergebnis	14.888	12.528	10.517
Finanzergebnis	-7.964	-6.308	-5.019
EBITDA	26.225	20.697	16.966
EBDA	16.970	11.611	11.155
EBIT	17.120	14.755	10.964
Funds from Operations (FFO)	16.029	12.163	9.701
Jahresüberschuss	7.865	5.669	5.153
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme	462.493	406.143	299.035
Langfristige Vermögenswerte	435.641	322.067	260.562
Eigenkapital	215.131	223.467	154.364
Eigenkapitalquote in %	46,5	55,0	51,6
REIT Eigenkapitalquote in %	55,7	74,4	66,8
Loan to Value (LTV) in %	39,1	19,3	22,9
Zur HAMBORNER Aktie			
Ergebnis je Aktie in €	0,23	0,22	0,23
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,47	0,36	0,43
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)			
Höchstkurs	8,10	8,48	8,60
Tiefstkurs	6,10	7,03	5,41
Jahresschlusskurs	6,40	7,77	8,14
Dividende je Aktie in €	0,40	0,37	0,37
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	6,3	4,8	4,6
Kurs-FFO-Verhältnis	13,6	21,8	19,1
Marktkapitalisierung zum Jahreschluss	218.368	265.112	185.348
Sonstige Daten			
Verkehrswert des Immobilienportfolios	504.432	376.150	307.940
Net Asset Value (NAV)	299.328	298.144	234.688
Net Asset Value je Aktie in €	8,77	8,74	10,31
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahreschluss einschließlich Vorstand	28	24	24

* Anpassung der Vorjahreszahlen gemäß IAS 8

IMMOBILIENSTANDORTE



MÜNSTER
Martin-Luther-King-Weg 18 – 28



ERLANGEN
Allee am Röthelheimpark 11 – 15



FREIBURG
Lörracher Straße 8

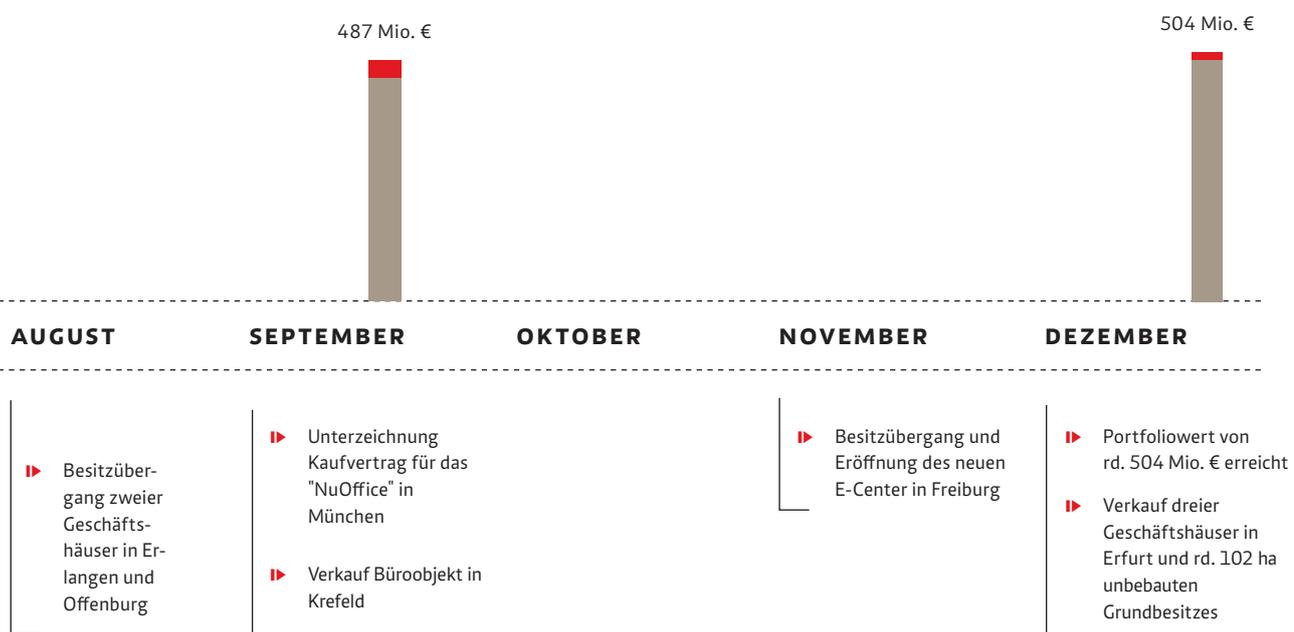


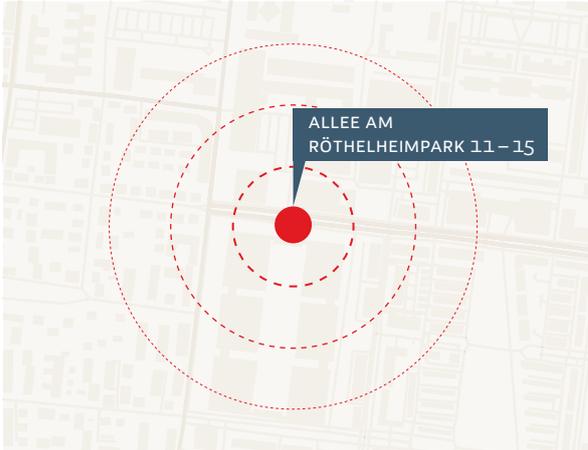
INGOLSTADT
Despagstraße 3

WACHSTUMSSTARKE MITTELGROSSE STÄDTE IM FOKUS

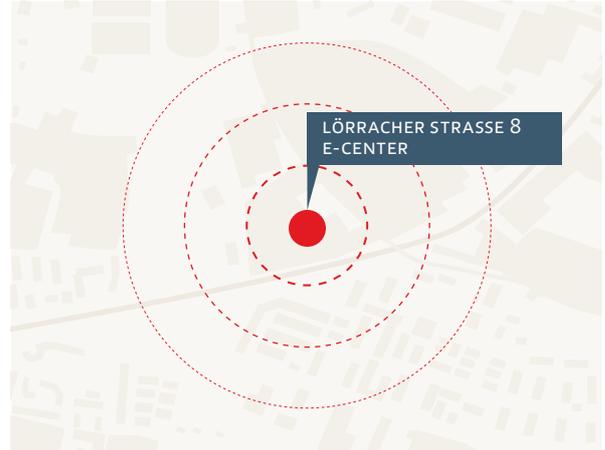
Die **HAMBORNER REIT AG** hat im Geschäftsjahr 2011 ihre auf wertschaffendes Wachstum ausgerichtete Unternehmensstrategie fortgesetzt. Ausgehend vom historisch bedingten Investitionsschwerpunkt in Nordrhein-Westfalen fokussiert sich die Gesellschaft besonders auf renditestarke Gewerbeimmobilien in Süd- und Südwestdeutschland. Dabei stehen bewusst prosperierende mittelgroße Städte wie Erlangen oder Freiburg mit attraktivem Rendite-Risikopotenzial im Blickpunkt. Hier sucht HAMBORNER gezielt Gebäude in den drei Immobilien-Klassen: Großflächige Einzelhandelsobjekte, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und qualitativ hochwertige Bürohäuser.

2011 war HAMBORNER auf dem Transaktionsmarkt sehr aktiv und investierte insgesamt rd. 122 Mio. €. Dieser Geschäftsbericht stellt einige der in den letzten Jahren akquirierten renditestarken Immobilien an mittelgroßen, aber wachstumsstarken Standorten als Beleg für die erfolgreiche Strategieumsetzung vor.





Unser in 2011 fertiggestelltes Objekt "Campus Röthelheimpark" befindet sich im gleichnamigen Stadtteil, ca. 2,5 km von der Stadtmitte Erlangens entfernt und ist attraktiver Standort für Büromieter und Inhaber von Gewerbeflächen.



Das im November 2011 eröffnete E-Center befindet sich im Gewerbegebiet Lörracher Straße, ca. fünf Fahrminuten von der Freiburger Innenstadt entfernt. Mit einem 18-Jahres-Mietvertrag hat EDEKA sich den Standort langfristig gesichert.

INHALT

CORPORATE GOVERNANCE

11	Brief an die Aktionäre
13	Bericht des Aufsichtsrats
16	Vorstand und Aufsichtsrat
17	Corporate Governance Bericht
20	Vergütungsbericht*
23	Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
27	Die HAMBORNER Aktie
30	Transparente Berichterstattung nach EPRA

* zugleich Bestandteil des Lageberichts

LAGEBERICHT

36	Allgemeine Rahmenbedingungen
38	Wirtschaftsbericht
53	Nachtragsbericht
54	Risikobericht
58	Prognosebericht
60	Schlussklärung zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG)
60	Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB)
62	Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)
62	Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

SEITE 64

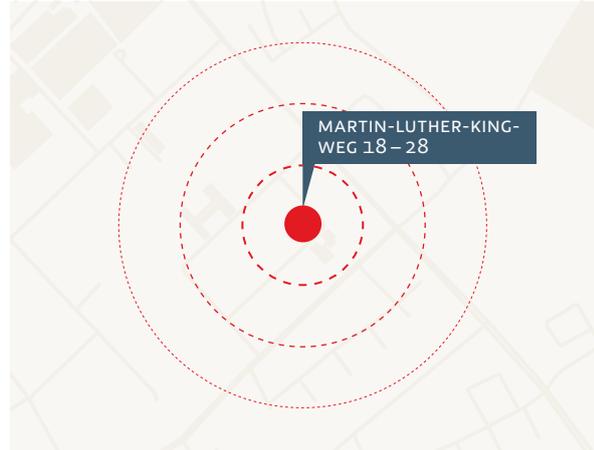
INGOLSTADT



Unser Büroobjekt in Ingolstadt ist Deutschlandsitz des Software-Entwicklers Kaspersky Labs GmbH und liegt infrastrukturell sehr gut angebunden im Nordosten von Ingolstadt, unweit der Autobahn A 9. Die Innenstadt ist ca. fünf Fahrminuten entfernt.

SEITE 102

MÜNSTER



Das Büroobjekt "Deilmann-Park" liegt ca. 3,5 km südlich des Stadtzentrums im Gewerbegebiet Loddenheide und grenzt unmittelbar an den bekannten Friedenspark. Die Anbindung an die A 1 und auch an die Innenstadt ist sehr gut.

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

66	Gewinn- und Verlustrechnung
67	Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
68	Bilanz
70	Kapitalflussrechnung
71	Eigenkapitalveränderungsrechnung
72	Anlagespiegel*
74	Anhang
100	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
101	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

* zugleich Bestandteil des Anhangs

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

104	REIT-Angaben
106	Objektbeispiele
108	Wichtige Begriffe und Abkürzungen
110	Impressum
111	Finanzkalender

ALLEE AM RÖTHELHEIMPARK 11-15

ERLANGEN



BEVÖLKERUNGSWACHSTUM 2005 BIS 2010

Erlangen



+2,4%

Bayern



+0,6%

KAUFKRAFT
PRO EINWOHNER / JAHR

DEUTSCHLAND
19.684 €

BAYERN
21.326 €

ERLANGEN
24.667 €

B 73

SCHLOSS

HAUPTBAHNHOF

REGNITZ



23,5 km
Airport Nürnberg ↘

PROGNOS-STANDORTRANKING DER ZUKUNFTSCHANCEN – TOP 10

- 1. MÜNCHEN, LANDKREIS
- 2. MÜNCHEN, LANDESHAUPTSTADT
- 3. ERLANGEN, STADT
- 4. STARNBERG, LANDKREIS
- 5. BÖBLINGEN, LANDKREIS
- 6. INGOLSTADT, STADT
- 7. FRANKFURT AM MAIN, STADT
- 8. WOLFSBURG, STADT
- 9. ULM, UNIVERSITÄTSSTADT
- 10. DÜSSELDORF, STADT

■ BESTE CHANCEN ■ SEHR HOHE CHANCEN

EINWOHNER

ERLANGEN	105.635
FÜRTH	115.264
NÜRNBERG	500.889

UNIVERSITÄTSKLINIKUM

RATHAUS

ALLEE AM RÖTHELHEIMPARK 11-15

ERRICHTUNG	2010/2011
MIETER	Pfrimmer, Siemens AG, Sparkasse u. a.
MIETFLÄCHE	rd. 11.600 m ²
JÄHRLICHE MIETEINNAHME	rd. 1,9 Mio. €
BRUTTOANFANGSRENDITE	6,9 %
KAUFPREIS	28,7 Mio. €



WETTERKREUZ 15

0 m 200 m 400 m 600 m 800 m 1000 m



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,
Liebe Freunde unseres Unternehmens,*

das Jahr 2011 war gesamtwirtschaftlich gesehen ein sehr schwieriges Jahr. Die Finanzprobleme rund um den Euro, die Verunsicherung vieler Wirtschaftsteilnehmer im In- und Ausland und die darauf äußerst volatil reagierenden Aktienmärkte prägten die vergangenen zwölf Monate.

Daher freuen wir uns umso mehr, Ihnen heute einen Geschäftsbericht vorlegen zu können, der sehr gute Ergebnisse präsentiert und Ihnen auch in Zeiten erheblicher gesamtwirtschaftlicher Herausforderungen die Solidität der HAMBORNER REIT AG transparent macht.

Das Geschäftsjahr 2011 war maßgeblich geprägt von weiterem Wachstum durch attraktive Investitionen. Von Januar bis Dezember gingen acht Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 122,0 Mio. € in unseren Bestand über. Der Portfoliowert zum 31.12.2011 beträgt 504,4 Mio. €. Unser Wachstumsziel haben wir damit erreicht und die von Ihnen zur Verfügung gestellten Mittel aus der Kapitalerhöhung im Herbst 2010 rentabel investiert. So haben wir Objekte in Brunthal, Bad Homburg, Leipzig, Langenfeld, Erlangen, Offenburg, Regensburg und Freiburg in unsere Bücher übernommen und konnten darüber hinaus Verträge für zwei weitere Objekte in Aachen und München unterzeichnen. Zudem konnten wir auch bei der Bereinigung des Bestandsportfolios Erfolge erzielen und haben uns bis zum Jahresende von insgesamt vier kleineren, nicht mehr strategiekonformen Objekten in Erfurt und Krefeld getrennt sowie zusätzlich 102 ha unbebauten Grundbesitzes verkauft.

Der Wachstumskurs der Gesellschaft spiegelt sich in den Unternehmenskennzahlen wider. 2011 haben wir ein Betriebsergebnis in Höhe von 14,9 Mio. € und einen Jahresüberschuss nach IFRS von 7,9 Mio. € erzielt. Die Mieterlöse stiegen insgesamt um rd. 29 % und der FFO (Funds from Operation) als maßgebliche Kennzahl unseres Steuerungssystems beträgt rd. 16,0 Mio. €, ein Plus von ca. 32 % gegenüber Vorjahr. Vor dem Hintergrund dieser guten Geschäftsentwicklung schlagen wir der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 vor, eine um 8,1 % gesteigerte Dividende in Höhe von 0,40 € je Aktie auszuschütten. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 6,40 € ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 6,3 %.

Auch dem Jahr 2012 blicken wir optimistisch entgegen. Die Investitionen der vergangenen Monate sowie die solide und langfristige Finanzierungsstruktur erlauben es der HAMBORNER REIT AG selbst im Falle einer noch weiter andauernden gesamtwirtschaftlichen Verunsicherung positiv in die eigene Zukunft zu blicken. Mit den getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen der letzten Jahre haben wir die Basis für weiteres Cashflow-Wachstum geschaffen.

In diesem Sinne danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die sehr gute Arbeit der vergangenen Monate, freuen uns auf das neue Geschäftsjahr und hoffen, Sie begleiten uns weiter auf unserem Weg.


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz



DR. ECKART JOHN VON FREYEND
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Fokus des abgelaufenen Jahres stand die Investition der durch die Kapitalerhöhung Ende 2010 zur Verfügung gestellten Barmittel in geeignete Immobilien. Dies ist der HAMBORNER REIT AG eindrucksvoll gelungen. Ein Portfolio von über 500 Mio. € handverlesener Immobilien mit hoher Qualität und Top-Ergebnissen ist ein guter Ausgangspunkt für weiteres qualitäts- und anlegerorientiertes Wachstum. Leider haben die Wertpapierbörsen die qualitative Weiterentwicklung des Portfolios noch nicht hinreichend honoriert. Eine der Hauptursachen hierfür war sicherlich die wieder aufgeflammete Finanz- und Staatsschuldenkrise, unter der nahezu alle Immobilienwerte zu leiden hatten. Sobald das Vertrauen an die Kapitalmärkte zurückkehrt, wird die mittelbare Anlage in Immobilien sicherlich wieder an Fahrt gewinnen. Dabei sehe ich für den REIT gute Chancen.

Änderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Nach der Umplatzierung der von der HSH Real Estate AG gehaltenen Anteile an der HAMBORNER REIT AG im ersten Quartal 2011 hat Herr Volker Lütgen sein Amt mit Wirkung zur Beendigung der Hauptversammlung am 17. Mai 2011 niedergelegt. Für ihn wurde von der Hauptversammlung Herr Dr. Bernd Kottmann in das Gremium gewählt. Dr. David Mbonimana, der gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt war, wurde ebenfalls von der Hauptversammlung in seinem Amt bestätigt. Mit der Wahl von Frau Bärbel Schomberg besetzte die Hauptversammlung die noch vakante Position im Aufsichtsrat der Gesellschaft. Frau Edith Dützer hat ihr Mandat als Arbeitnehmervertreterin im Aufsichtsrat zum 31. Dezember 2011 niedergelegt, da sie in 2012 aus dem Unternehmen ausscheidet. Die Arbeitnehmer haben am 13. Dezember 2011 Herrn Dieter Rolke zu ihrem Vertreter im Aufsichtsrat gewählt.

In seiner Sitzung am 22. März 2012 hat der Aufsichtsrat die Bestellung der Vorstandsmitglieder um weitere fünf Jahre verlängert.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Wir haben im Berichtsjahr 2011 den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und intensiv seine Geschäftsführung überwacht. Dabei haben wir uns über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Hierzu hat der Vorstand rechtzeitig und umfassend sowohl mündlich als auch schriftlich über die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung berichtet. Weiterhin wurden wir ausführlich über die wirtschaftliche Lage und die Rentabilität der Gesellschaft und den Verlauf der Geschäfte, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements, informiert. Hierbei galt unser besonderes Augenmerk der Investition der Mittel aus der Kapitalerhöhung in geeignete Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2011 fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir bei zwei eilbedürftigen Fällen Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Dabei handelte es sich jeweils um den Ankauf von Immobilien. Zwischen den Sitzungen stand ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand. Hierbei habe ich mit dem Vorstand die Wachstumsstrategie erörtert und mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und anstehende wichtige Entscheidungen informiert.

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenium

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

In der Bilanzsitzung am 23. März 2011 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 2010. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns ebenfalls angeschlossen. Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2011 verabschiedet. An der Sitzung haben alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen.

Die Aufsichtsratsitzung am 17. Mai 2011, die vor der Hauptversammlung stattfand, hatte die Tagesordnung der anschließenden Hauptversammlung zum Gegenstand. An dieser Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 17. Mai 2011 eine weitere Sitzung des Aufsichtsrats statt. In dieser wurde Herr Dr. Kottmann zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Ferner wurden, bedingt durch die vorangegangenen Wahlen zum Aufsichtsrat, die Ausschüsse teilweise neu besetzt. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

In der Sitzung am 15. September 2011 diskutierte der Aufsichtsrat eine vom Vorstand in Auftrag gegebene Peer-Group-Analyse. Im Rahmen der Vorstellung möglicher Investitionsobjekte durch den Vorstand habe ich den Aufsichtsrat auf einen möglichen Interessenkonflikt hingewiesen, da ich Mitglied des Aufsichtsrats auf Verkäuferseite und an einem anderen Projekt in unmittelbarer Nähe des potenziellen Investitionsobjektes beteiligt bin. Ich habe gegenüber dem Aufsichtsrat erklärt, dass ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats darauf verzichte, Berichte oder Informationen zu erhalten, an Beschlüssen mitzuwirken und an Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen teilzunehmen, soweit es um den Ankauf des betreffenden Objekts geht.

Die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2012 – 2016 war das zentrale Thema der Planungssitzung am 15. November 2011. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde intensiv mit dem Vorstand erörtert. Daneben stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf der drei Geschäftshäuser in Erfurt zu. Ferner wurde die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet.

Bericht aus den Ausschüssen

Ein Teil der Aufsichtsratsaktivität findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2011 hat der Aufsichtsrat wiederum drei Ausschüsse gebildet. Der Präsidialausschuss tagte einmal. Thema waren Vorstandsangelegenheiten. Der Prüfungsausschuss tagte in 2011 unter Beteiligung des Abschlussprüfers viermal. Dieser diskutierte intensiv die Jahresabschlüsse 2010 und ließ sich vom Vorstand die Zwischenberichte 2011 der Quartale und des Halbjahres erläutern. Daneben befasste er sich mit der Vorbereitung des Wahlvorschlags des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung für die Bestellung des Abschlussprüfers, mit der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer sowie der Festlegung der Prüfungsschwerpunkte. Der Nominierungsausschuss trat im Berichtsjahr einmal zusammen. Thema war die Benennung von Kandidaten für die Wahl in den Aufsichtsrat. Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden umfassend unterrichtet.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Im Berichtsjahr haben sich Aufsichtsrat und Vorstand wiederum intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. Wir berichten hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) im Corporate Governance Bericht für 2011. Interessenkonflikte im Sinne von Ziffer 5.5.3 DCGK sind mit Ausnahme des oben beschriebenen Sachverhalts bei keinem unserer Mitglieder aufgetreten. Vom Abschlussprüfer wurde eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 DCGK eingeholt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2011 eine aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite des Unternehmens www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance öffentlich zugänglich.

Feststellung der Jahresabschlüsse nach HGB und IFRS

Am 22. März 2012 wurden unter Teilnahme der Wirtschaftsprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratssitzung die Jahresabschlüsse 2011 ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Den handelsrechtlichen Jahresabschluss und den IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft und diskutiert. Einwendungen haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat den HGB- und IFRS-Abschluss 2011 in seiner Sitzung am 22. März 2012 gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2011 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 2011 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 17. Mai 2011 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufzustellende Bericht über die Beziehung der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen ist vom Abschlussprüfer geprüft und mit folgendem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind.“

Die Vertreter des Abschlussprüfers standen zu weiteren Erläuterungen auch dieses Berichts in der Aufsichtsratssitzung am 22. März 2012 zur Verfügung. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung zugestimmt. Hinsichtlich der Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen gab es ebenfalls keine Gründe für Einwendungen.

Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus für ihren hohen persönlichen Einsatz, ihre Leistungen und das fortwährende Engagement. Dadurch konnte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder ein sehr gutes Ergebnis erarbeitet werden. Dank gebührt ebenso unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Duisburg, den 22. März 2012

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-/Rechnungs-
wesen, Steuern, Asset-Management, Technik/Instand-
haltung, EDV, Risiko-Management / Controlling

Hans Richard Schmitz, Duisburg

geboren 1956,
Vorstandsmitglied seit 1. Dezember 2008,
bestellt bis 31. Dezember 2017,
verantwortlich für die Bereiche Portfolio-Management,
Recht, Investor Relations / Public Relations, Personal,
Corporate Governance, Versicherungen

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen

– Ehrenvorsitzender –

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

– Vorsitzender –
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend
Vermögens- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Dr. Bernd Kottmann, Wachtberg

– stellv. Vorsitzender –
Unternehmensberater

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Unternehmensberaterin

Dr. David Mbonimana, Sevetal

Mitglied des Vorstands der HSH Real Estate 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

Hans-Bernd Prior, Dinslaken*

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 in der nach wie vor gültigen Fassung vom 26. Mai 2010 berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam in diesem Abschnitt über die Anwendung der Corporate Governance Richtlinien bei HAMBORNER.

Corporate Governance Bericht

Transparenz und gute Unternehmensführung haben für Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER seit jeher einen hohen Stellenwert. Aus diesem Grunde 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. Hierfür nutzen wir eine Vielzahl möglicher Informations- und Kommunikationswege.

Zu nennen sind hier insbesondere unser Geschäftsbericht, die regelmäßigen Zwischenberichte der Quartale und des Halbjahres, unsere Veröffentlichungen zur kapitalmarktrechtlichen Publizität wie „Ad-hoc-Mitteilungen“ oder Mitteilungen zu „Directors’ Dealings“, aber auch die Teilnahme an Veranstaltungen mit Finanzanalysten oder die Veröffentlichung von Pressemitteilungen zu aktuellen Themen rund um die Gesellschaft. Dabei nutzen wir zur Verbreitung von Informationen vor allem das Internet. Sämtliche zuvor genannten Unternehmensinformationen stellen wir auf unserer Internetseite der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung.

Seit Inkrafttreten des Deutschen Corporate Governance Kodex haben sich Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig mit den Empfehlungen des Kodex befasst und sie – soweit möglich und notwendig – zeitnah umgesetzt. Ziel 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 15. November 2011. Darin wurde die für das laufende Geschäftsjahr abzugebende Entsprechenserklärung vorbereitet und in diesem Zusammenhang der Kodex und dessen Umsetzung bei HAMBORNER intensiv diskutiert.

Dem Ziel einer angemessenen Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen sowie bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats räumt man bei HAMBORNER nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. So konnte mit Frau Bärbel Schomberg, die seit dem 17. Mai 2011 dem Aufsichtsrat der HAMBORNER angehört, eine ausgewiesene Kennerin der Immobilienbranche für das Unternehmen gewonnen werden. Obwohl die Gesellschaft gegenwärtig ausschließlich in Deutschland aktiv ist, hält man bei HAMBORNER weiterhin an dem Ziel fest, mittelfristig einen internationalen Kandidaten für den Aufsichtsrat zu nominieren.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im Dezember 2011 die folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Danach hat die Gesellschaft im Berichtsjahr den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit geringfügigen Einschränkungen entsprochen. Hinsichtlich der Erläuterungen zu den Abweichungen von den Kodexempfehlungen wird auf den Text der Entsprechenserklärung verwiesen:

Aktuelle Entsprechenserklärung aus Dezember 2011

Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats
der HAMBORNER REIT AG
zu den Empfehlungen der
„Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“
gemäß § 161 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 26. Mai 2010 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2010 entsprochen hat und auch zukünftig entsprechen wird.“

Erläuterung: Ziffer 4.2.1 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 2012 veröffentlichen.

Duisburg, im Dezember 2011

Vorstand Aufsichtsrat

Internet-Informationen 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.

Des Weiteren bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, sich im Bereich Investor Relations / Finanzkalender über die Termine wiederkehrender Veröffentlichungen von Finanzberichten und über den Termin der Hauptversammlung zu informieren. Auf unserer Internetseite informieren wir im Vorfeld der Hauptversammlung unsere Aktionäre zudem durch den Geschäftsbericht ausführlich über das abgelaufene Geschäftsjahr.

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 2011 wurden zwischen der Gesellschaft und einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- oder Werkverträge geschlossen.

In der Aufsichtsratssitzung am 15. September 2011 diskutierte der Aufsichtsrat potenzielle Investitionsobjekte. In Bezug auf ein in diesem Rahmen durch den Vorstand vorgestelltes Objekt hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. John von Freyend, die übrigen Gremienmitglieder auf einen möglichen Interessenkonflikt hingewiesen. Herr Dr. John von Freyend ist als Mitglied des Aufsichtsrats auf Verkäuferseite tätig und zudem an einem

anderen Projekt in unmittelbarer Nähe des potenziellen Investitionsobjektes beteiligt. Aus diesem Grund hat er gegenüber dem Aufsichtsrat erklärt, dass er als Vorsitzender des Aufsichtsrats darauf verzichte, Berichte oder Informationen zu erhalten, an Beschlüssen mitzuwirken oder an Beratungen in Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen teilzunehmen, soweit es um den Ankauf des betreffenden Objekts geht.

Anderweitige potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, 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 2011 folgende vorgenommene Geschäfte gemeldet:

2011	Mitteilungspflichtige Person	Funktion	Stückzahl	Kurs	Gesamtvolumen	Geschäftsart
24. Februar	Hans Richard Schmitz	Vorstand	6.700	7,45 €	49.915 €	Kauf
24. Februar	Dr. Rüdiger Mrotzek	Vorstand	3.000	7,42 €	22.260 €	Kauf
15. März	Hans Richard Schmitz	Vorstand	2.300	7,40 €	17.020 €	Kauf
18. Mai	Hans Richard Schmitz	Vorstand	340	7,25 €	2.465 €	Kauf
18. Mai	Dr. Eckart John von Freyend	Aufsichtsrat	2.000	7,34 €	14.680 €	Kauf
23. Mai	Hans Richard Schmitz	Vorstand	2.660	7,30 €	19.418 €	Kauf
30. Mai	John von Freyend Future KG	Gesellschaft in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	703	7,22 €	5.076 €	Verkauf
30. Mai	John von Freyend Future KG	Gesellschaft in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	1.797	7,22 €	12.974 €	Verkauf
31. Mai	John von Freyend Future KG	Gesellschaft in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	2.000	7,25 €	14.500 €	Kauf
7. Juni	Dr. Rüdiger Mrotzek	Vorstand	1.000	7,05 €	7.050 €	Kauf
8. August	Dr. Eckart John von Freyend	Aufsichtsrat	7.500	6,45 €	48.375 €	Kauf
11. August	Dr. Rüdiger Mrotzek	Vorstand	3.000	6,25 €	18.750 €	Kauf
11. August	Hans Richard Schmitz	Vorstand	5.000	6,25 €	31.250 €	Kauf
15. November	Robert Schmidt	Aufsichtsrat	10.000	6,30 €	63.000 €	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 Deutscher Corporate Governance Kodex lag zum 31. Dezember 2011 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 99 und die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen auf Seite 98 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 2011, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 23. März 2011 die Unabhängigkeitserklärung nach Ziffer 7.2.1 Deutscher Corporate Governance 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 Zwecke sieht der Deutsche Corporate Governance Kodex unter anderem die Offenlegung der an Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder gewährten Vergütung vor.

Vergütung des Vorstands

Die Festlegung der Vorstandsvergütung erfolgt auf Vorschlag des Präsidialausschusses durch den gesamten Aufsichtsrat.

Die Höhe der Vorstandsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie am langfristigen Erfolg der Gesellschaft. Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert und berücksichtigt die Aufgaben und den Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder setzt sich aus festen und erfolgsabhängigen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z. B. Dienstwagen). Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt. Gewinnbeteiligungen, Bezugsrechte und sonstige aktienbasierte Vergütungen werden nicht gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2011 setzte sich die Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

in T€	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Sonstige Vergütungen *	Gesamt
Dr. Rüdiger Mrotzek	150	200	59	409
Hans Richard Schmitz	150	200	51	401
Gesamt	300	400	110	810

* Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus der privaten Dienstwagennutzung, Zuschüsse zu Versicherungen und Aufwendungen zur Altersversorgung.

Die Vorstandsmitglieder werden auf höchstens fünf Jahre bestellt. Beiden Vorstandsmitgliedern steht bei einer vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge eine Abfindung in Höhe des Barwerts der bis zum regulären Vertragsende zu zahlenden Festvergütung zu. Gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind die Entschädigungen auf maximal zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen begrenzt. Ordentliche Kündigungen sind während der Laufzeit der jeweiligen Dienstverhältnisse vertraglich nicht vereinbart. Ebenfalls den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend ist die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausgezahlt wird, primär von der langfristigen Entwicklung des Funds from Operations (FFO) abhängig. Daneben gehen die Entwicklung des Net Asset Value (NAV) und das Erreichen individuell vereinbarter Ziele in die Berechnung ein. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat und wurde in der Hauptversammlung 2010 von den Aktionären gebilligt.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft beliefen sich im Geschäftsjahr 2011 auf 407 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 4.362 T€.

Versorgungszusagen

Aufgrund von Vereinbarungen aus 2009 wurde den Vorständen mit Wirkung zum 01.01.2010 bzw. 01.03.2010 eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage gewährt. Die Zusage gilt für die Dauer der Dienstverträge und wird gemäß Beschluss des Aufsichtsrats vom 23.03.2011 seit dem 01.01.2011 mit einem Monatsbetrag von aktuell jeweils 2.500 € dotiert.

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.

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 und ist ganz wesentlich vom wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft abhängig. Die Festvergütung beträgt 15.000 € und die variable 500 € je Euro-Cent, um den das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschreitet. Die Berechnung ist auf die Anzahl der am Abschlussstichtag ausgegebenen Aktien abzustellen. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, sein Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitgliedern, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, steht die Vergütung zeitanteilig zu. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der drei gebildeten Ausschüsse angehören, erhalten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €. Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden steht das Doppelte dieser Vergütung zu. Zurzeit bestehen drei Ausschüsse: Präsidial-, Prüfungs- und Nominierungsausschuss.

Die für das Geschäftsjahr 2011 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

in T€	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Dr. Eckart John von Freyend	38,0	8,0	46,0
Dr. Bernd Kottmann	19,1	3,8	22,9
Christel Kaufmann-Hocker	17,0	4,0	21,0
Volker Lütgen	6,4	1,5	7,9
Dr. David Mbonimana	22,1	4,7	26,8
Robert Schmidt	19,0	4,0	23,0
Bärbel Schomberg	11,9	2,5	14,4
Mechthilde Dordel	15,0	4,0	19,0
Edith Dützer	15,0	4,0	19,0
Hans-Bernd Prior	17,0	4,0	21,0
Gesamt	180,5	40,5	221,0

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 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 Deckungssummen betragen 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 Deutscher Corporate Governance 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€ zzgl. Versicherungssteuer.

Nachhaltigkeit bei HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG hat eine lange Historie. Gegründet 1953 und hervorgegangen aus dem Bergbau, verfügt die Gesellschaft über eine sehr umfangreiche Erfahrung im Bereich des Erwerbs und der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien. Der Aspekt der Nachhaltigkeit begleitet uns dabei nicht erst jetzt. Eine langfristige und nachhaltige Sichtweise ist integraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Sie ist Grundlage für den Erfolg der Gesellschaft und Voraussetzung für ein wertstabiles Portfolio und die Erwirtschaftung nachhaltiger Cashflows.

„ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ“ – dieser Claim unterstreicht das, was für HAMBORNER im Umgang mit Immobilien, Mietern, Mitarbeitern, Shareholdern und Geschäftspartnern im Fokus steht. Er ist Leitlinie unseres strategischen Nachhaltigkeitsverständnisses.

Strategisches Nachhaltigkeitsverständnis

Wir bei der HAMBORNER REIT AG legen großen Wert darauf, dass unser Unternehmen in seinen Handlungen und Entscheidungen langfristig ausgerichtet ist. Das Thema Nachhaltigkeit bezieht sich dabei für uns nicht nur auf die ökologischen Aspekte, sondern besteht aus den vier Dimensionen Ökologie, Soziales, Ökonomie und Governance.



Ökologie

Als Bestandshalter ist es unser Ziel, dass unsere Immobilien langfristig den Bedürfnissen der Mieter entsprechen. Die Themen Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen werden nicht nur für uns als Objekteigentümer immer wesentlicher, sondern gewinnen nicht zuletzt unter dem Aspekt der Betriebskostenminimierung auch für unsere Mieter an Relevanz. Wir überprüfen daher regelmäßig unseren Bestand und nehmen Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung einer verbesserten Energieeffizienz vor. Nur so gewährleisten wir die Attraktivität und Aktualität unserer Immobilien und damit auch eine dauerhafte Vermietbarkeit.

Beispielobjekt NuOffice, München



Im September 2011 hat HAMBORNER in München das NuOffice erworben. Das derzeit in Erstellung befindliche Gebäude soll eine LEED-Platin-Zertifizierung erhalten und gehört damit zu den ersten Immobilien in Deutschland in dieser höchsten Zertifizierungskategorie. Das amerikanische Zertifizierungssystem steht mit seiner Abkürzung für „Leadership in Energy and Environmental Design“ und setzt bereits seit 15 Jahren weltweit Maßstäbe bei der Entwicklung und Planung sogenannter „Green Buildings“, also ökologisch extrem leistungsstarker Gebäude. Das NuOffice wurde in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer-Institut entwickelt und erfüllt nach Fertigstellung höchste Energiestandards. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes wird sich schätzungsweise auf einen Wert von 83 kWh pro m² im Jahr und einen Gesamtprimärenergiebedarf von 750 MWh pro Jahr belaufen.

Beispielobjekt Freiburg, E-Center



In Freiburg hat HAMBORNER im November 2011 einen neu gebauten EDEKA-Markt mit einem 18-Jahres-Mietvertrag erworben. Das Gebäude wurde mit neuester Technik errichtet und gewährleistet die Einhaltung des EEWärmeG. Für die Beheizung kommt eine Grundwasser-Geothermieanlage zum Einsatz. Die Investitionskosten der Anlage lagen bei rd. 175.000 € und führen voraussichtlich zu jährlichen Einsparungen von bis zu 34.000 € im Vergleich zu einer konventionellen Heizungsanlage. Im Rahmen einer Einzelvergabe der erfolgten Baumaßnahmen im Gesamtprojekt wurde darauf geachtet, dass maßgeblich Handwerker und Unternehmen aus dem Umkreis und nahen Einzugsbereich des Objekts mit der Umsetzung beauftragt wurden.

Nicht nur bei neuen Objekten, sondern auch im Bestandsportfolio haben wir die Entwicklungen im Blick. In diesem Zusammenhang haben wir in einem ersten Schritt die uns vorliegenden Energieausweise für 42 Objekte analysiert. 48 % dieser Gebäude werden mit Gas beheizt, 36 % mit Fernwärme, 12 % mit Öl und 4 % über Wärmepumpen/Kraft-Wärme-Kopplung. 20 Objekte haben die an sie gestellten energetischen Erwartungen übertroffen, 11 Objekte haben ihnen entsprochen und 11 Objekte weisen unterdurchschnittliche Werte aus. Für den Gesamtverbrauch (Heizung und Strom) ergab sich aus den Energieausweisen ein Wert von 33.036 MWh/a. Dies entspricht einem CO₂-Ausstoß von 12.538 t/a. Unsere Zielsetzung ist es, durch entsprechende Maßnahmen die Energieeffizienz in unseren Gebäuden zu steigern und damit auch den CO₂-Ausstoß zu verringern.

In 2011 beliefen sich die Ausgaben für umweltfreundliche Modernisierung unserer Bestandsimmobilien auf rd. 0,8 Mio. €. Die Mittel flossen überwiegend in die geplante Sanierung mit Wärmedämmung von zwei Flachdächern unserer Objekte in Freiburg und Freital. Diese und auch kleinere andere in 2011 durchgeführte Maßnahmen tragen dazu bei, die Energieverbräuche und damit die Betriebskosten für unsere Mieter zu reduzieren. Für 2012 ist als größere Einzelmaßnahme die energetische Sanierung unseres Bestandsgebäudes in Dortmund, Königswall geplant. Weitere Angaben hierzu und zu geplanten Instandhaltungsmaßnahmen des abgelaufenen Berichtsjahres finden Sie auf Seite 49 dieses Geschäftsberichts.

Soziales

Mit dem Wachstum unseres Unternehmens erhöht sich auch die soziale Verantwortung. Diese besteht zunächst intern in Bezug auf die Mitarbeiter, die stetig steigenden Anforderungen gegenüberstehen. Das gesamte Immobilienportfolio wird von HAMBORNER selbst gemanagt, d. h., alle wesentlichen Unternehmensleistungen werden mit derzeit 28 Mitarbeitern erbracht. Damit sind für den Erfolg des Unternehmens Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unabdingbar, die ihre Tätigkeiten verlässlich, kompetent und motiviert angehen. Entsprechend betrachten wir es als Unternehmenspflicht, entsprechende Fortbildungs- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu bieten, Anreize zur Förderung der Eigeninitiative der Mitarbeiter zu setzen sowie gleichzeitig, beispielsweise durch flexible Arbeitszeiten, ein ausgewogenes Arbeitsumfeld zu schaffen. Jedem Mitarbeiter werden dazu unabhängig von Alter, Geschlecht oder sonstigen Kriterien die gleichen Möglichkeiten eingeräumt.

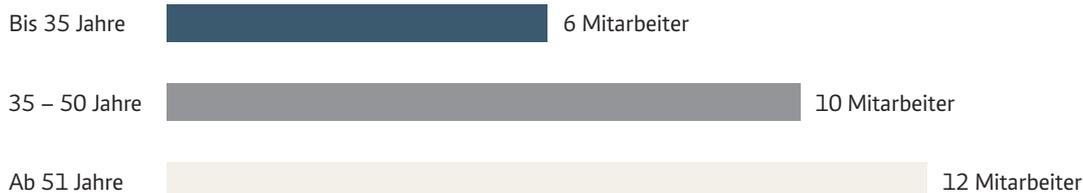
Verhältnis weibliche / männliche Mitarbeiter:



Durchschnittliche Krankheitstage pro Mitarbeiter in 2011:



Altersstruktur



Auch in externer Hinsicht sind wir uns unserer sozialen Verantwortung bewusst. Dies zeigt sich nicht nur im fairen Umgang mit unseren Mietern, d. h. dem Verständnis für ihre individuellen Bedürfnisse und der consequenten Pflege eines guten Verhältnisses zu ihnen, sondern auch im Verhalten zu allen anderen Vertragspartnern. Mit unseren Objekten sind wir zudem Teil der jeweiligen Städte und Gemeinden und fühlen uns ebenso für den Schutz und die Wahrung eines einheitlichen Stadtbilds verantwortlich. Daher ist es – beispielsweise bei Sanierungsmaßnahmen – für uns selbstverständlich, sowohl entsprechende Innenstadt- und Erhaltungssatzungen zu respektieren, als auch den Schutz historisch wertvoller Fassaden zu gewährleisten. Zudem unterstützen wir – z. T. zusammen mit unseren Mietern – Stadtmarketingvereine, welche die jeweiligen Standorte sichern und fördern.

HAMBORNER ist zudem Mitglied in unterschiedlichen Organisationen, die das Ziel haben, die Themen Nachhaltigkeit, Corporate Governance sowie allgemein die Kommunikation und das Verständnis in der Immobilienbranche zu fördern und sicherzustellen, und auch politisch entsprechende Gremienarbeit leisten.

Mitgliedschaften:



Ökonomie

Die getroffenen Entscheidungen in den ersten beiden betrachteten Dimensionen „Ökologie“ und „Soziales“ beeinflussen sich gegenseitig. Im Zusammenhang mit der dritten Dimension, der ökonomischen Nachhaltigkeit, dienen sie dazu, die Entwicklung des HAMBORNER Immobilienportfolios und damit den langfristigen Erfolg zu sichern. Auf ökonomische Kriterien, wie z. B. eine langfristig ausgerichtete Finanzierungsstruktur, eine dauerhaft niedrige Leerstandsquote, die positive Wertentwicklung des Portfolios oder auch eine stabile Dividendenpolitik, wird an anderen Stellen des Geschäftsberichts ausführlich eingegangen. Letztlich bleibt es ein Hauptziel der HAMBORNER REIT AG unter Betrachtung aller nachhaltig relevanten Aspekte als gewinn- und kapitalmarkt-orientiertes Unternehmen für ihre Anleger eine ansprechende Rendite zu erwirtschaften.

Governance

Wichtige Voraussetzung für den Erfolg eines kapitalmarkt-orientierten Unternehmens ist darüber hinaus der Bereich Governance. Dazu gehören die Einhaltung gesetzlicher und unternehmensinterner Regelungen nach festgelegten Compliance-Richtlinien sowie die Unternehmensführung gemäß den Vorgaben des Corporate Governance Kodex. Das Bekenntnis von Vorstand und Aufsichtsrat zum aktuellen Corporate Governance Kodex sowie darüber hinausgehende Erläuterungen finden sich im Corporate Governance Bericht auf Seite 17 dieses Geschäftsberichtes.

Neben der Einhaltung gesetzlicher Compliance-Vorgaben werden bei HAMBORNER zudem unternehmensinterne Prozesse und Richtlinien regelmäßig überprüft und aufgearbeitet, um die Identifikation der Mitarbeiter mit ihren Tätigkeiten und dem damit gegebenen internen und externen Verantwortungsrahmen zu optimieren.

Die HAMBORNER Aktie

Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Die Entwicklungen am Kapitalmarkt waren in 2011 von einem mehr als schwierigen Umfeld geprägt. Nach einem vielversprechenden Jahresbeginn verlor der DAX auf Jahressicht insgesamt rd. 15 %. Die Ereignisse in Japan und vor allem die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der europäischen Schuldenkrise, welche die Märkte seit dem ersten Quartal maßgeblich bestimmten, führten zu einem stetigen Abwärtstrend an den Börsen und damit zu einem neuen Zweijahrestief des deutschen Leitindex im September. Die größten Verluste mussten dabei Titel aus dem Energiesektor, der Schwerindustrie und der Finanzbranche hinnehmen. Bankentitel litten besonders unter den Sorgen um die Stabilität der Währungsunion. Der Börsenwert aller DAX-30-Unternehmen schrumpfte im Jahr 2011 um rd. 140 Mrd. €. Die Nebenwerte büßten ebenfalls kräftig ein. Der MDAX verlor im Jahresverlauf rd. 12 %, der SDAX rd. 15 %.

Die Immobilienaktien konnten sich dieser Entwicklung nicht entziehen. Die Sorge um mögliche Refinanzierungsprobleme bei den Immobiliengesellschaften und die gleichzeitige Erwartung drastischer Einschränkungen bei der Kreditvergabe der Banken zur Erfüllung strengerer Eigenkapitalvorgaben beeinflussten die Kursentwicklung in diesem Sektor maßgeblich. Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte DIMAX verlor über das Jahr rd. 12 %, der EPRA-Index rd. 13 %.

Die Schuldenkrise wird 2012 weiterhin das beherrschende Thema sein. Zwar hat sich die Lage durch die massive Intervention der Europäischen Zentralbank etwas entspannt, gelöst sind die Schwierigkeiten in der Eurozone jedoch noch nicht. Auf dieser Grundlage sind Prognosen über die Marktentwicklung derzeit nur schwer zu treffen. Die Meinungen der Analysten gehen hier weit auseinander.

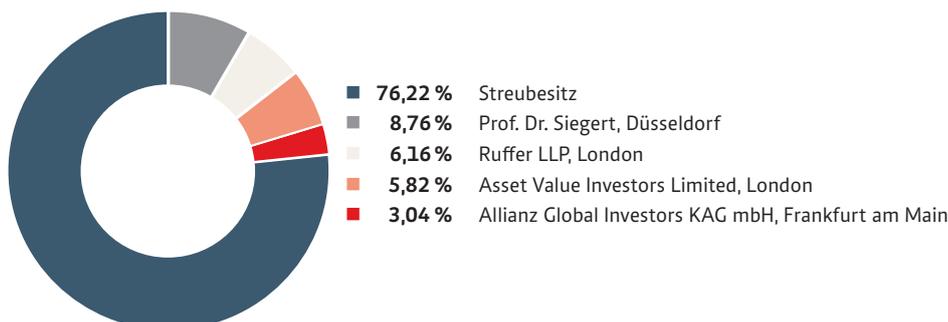
Die HAMBORNER Aktie

Die HAMBORNER Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main, Düsseldorf, Berlin, München, Hamburg, Stuttgart und Hannover gehandelt. Registriert ist die Aktie unter der Wertpapierkennnummer 601300 (ISIN: DE0006013006). Sie erfüllt die international gültigen Transparenzanforderungen im „Prime Standard“ der Deutschen Börse.

Die Gesellschaft hat die WestLB AG sowie seit Februar 2011 die HSBC Trinkaus & Burkhardt AG, beide 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 lag 2011 bei rd. 10,8 Mio. Stück (Vorjahr: 3,8 Mio. Stück). Das durchschnittliche Handelsvolumen erhöhte sich auf rd. 42.000 Stück pro Tag (Vorjahr: rd. 15.000 Stück).

Die Aktionärsstruktur der HAMBORNER hat sich nach der Kapitalerhöhung im Oktober 2010 und der Umplatzierung der Anteile des ehemaligen Mehrheitsaktionärs HSH Real Estate AG deutlich internationalisiert und stellt sich zum 31.12.2011 wie folgt dar:

Aktionärsstruktur zum 31.12.2011



ISIN: DE0006013006

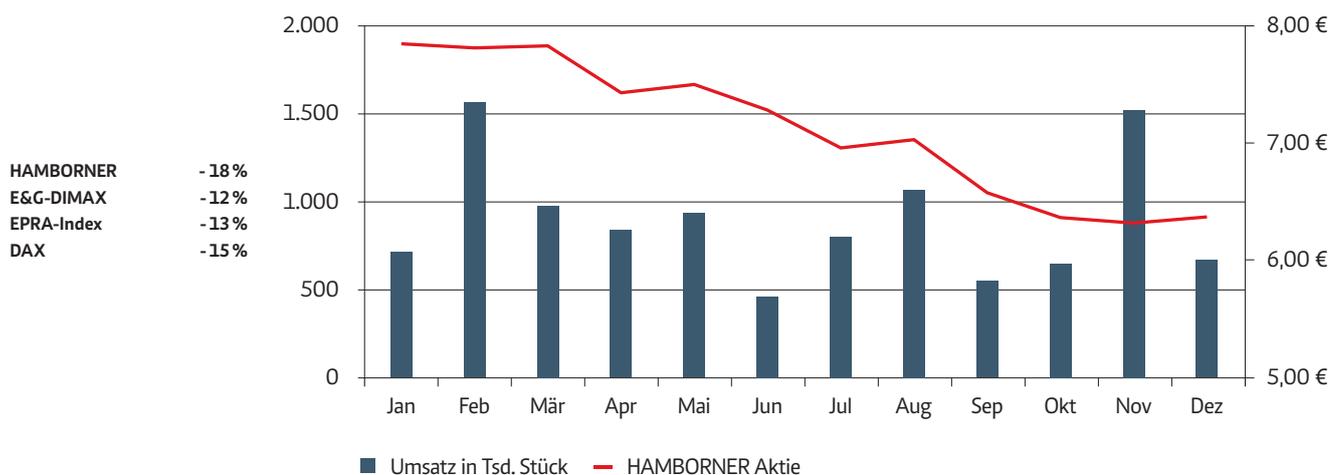
WKN: 601300

Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2011

Der Kurs der HAMBORNER Aktie entwickelte sich zu Beginn des Jahres 2011 noch sehr erfreulich, musste sich jedoch bald dem Druck auf den Aktienmärkten – beeinflusst durch die Katastrophe in Japan sowie die aufkommende Unsicherheit in der Eurozone – beugen. Zum 30. Juni 2011 schloss er bei 7,03 €. Nach einer kurzen Erholung im Juli brachen die Börsen aus Furcht vor einer erneuten Rezession und dem Ausmaß der Staatsschuldenkrisen wiederholt ein und auch unsere Aktie musste – trotz deutlich positiver operativer Geschäftsentwicklung der Gesellschaft – nochmals Abschlüge hinnehmen. Zum 31. Dezember 2011 schloss die Aktie bei 6,40 €. Dies entspricht einem Minus von 17,6 % in Bezug auf den Schlusskurs 2010 und einem Abschlag zum NAV von 27 %. Die Marktkapitalisierung lag zum 31.12.2011 bei 218,4 Mio. €.

Kurse HAMBORNER (XETRA)
 Jahresschlusskurs: 6,40 €
 Höchstkurs: 8,10 €
 Tiefstkurs: 6,10 €

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2011	2010	2009
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	34,12	34,12	22,77
Börsenkapitalisierung*	Mio. €	218,4	265,1	185,3
Jahresschlusskurs	€	6,40	7,77	8,14
Höchstkurs	€	8,10	8,48	8,60
Tiefstkurs	€	6,10	7,03	5,41
Dividende je Aktie	€	0,40	0,37	0,37
Dividendensumme	Mio. €	13,65	12,62	8,42
Dividendenrendite*	%	6,3	4,8	4,6
Kurs-FFO-Verhältnis*		13,6	21,8	19,1

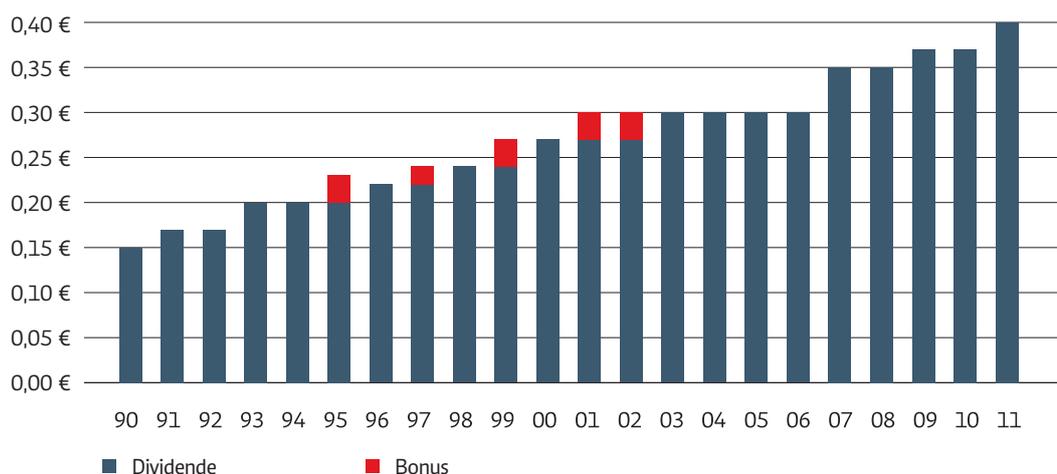
* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

Der Hauptversammlung am 15. Mai 2012 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2011 eine Dividende von 0,40 € je Stückaktie auszuschütten. Dies entspricht einer Erhöhung der Dividende um 8,1 % gegenüber dem Vorjahr. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2011 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 6,3 %.

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

Dividendenentwicklung



Soweit es die Lage der Gesellschaft zulässt, beabsichtigen wir, auch zukünftig hohe Ausschüttungsquoten beizubehalten und die Dividende weiter zu steigern.

Investor- und Public Relations

Der intensive Dialog mit dem Kapitalmarkt hat einen hohen Stellenwert bei HAMBORNER. Mit unserer Investor-Relations-Arbeit suchen wir den offenen und kontinuierlichen Informationsaustausch mit allen Akteuren des Kapitalmarkts. Unser Ziel ist es, ihnen ein solides und transparentes Bild unseres Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft zu festigen.

Aufgrund der Veränderungen und Unsicherheiten an den internationalen Kapitalmärkten haben wir mit Analysten und institutionellen Investoren noch intensiver kommuniziert. Auf Roadshows, Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland, in zahlreichen Einzelgesprächen sowie vierteljährlichen Telefonkonferenzen haben wir regelmäßig unsere Geschäftsentwicklung und Unternehmensstrategie präsentiert. Einige interessierte Investoren konnten wir auch bei uns vor Ort begrüßen, um ihnen im Rahmen einer Property-Tour einen persönlichen Eindruck über unsere Objekte zu ermöglichen. Auch Privataktionäre konnten uns im Jahr 2011 auf entsprechenden Veranstaltungen in Leipzig, Essen und Bonn kennenlernen und ihre Fragen persönlich an uns richten.

Erfreulich ist die Entwicklung der Liquidität der Aktie. Die Handelsumsätze bewegten sich auf einem im Vergleich zu den Vorjahren erfreulich hohen Niveau. Dies führte bereits im März 2011 zur Aufnahme der HAMBORNER Aktie in den SDAX. Die Aufnahme in den EPRA-Index wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2012 erfolgen können.

Auch die Public-Relations-Arbeit ist wichtiger Bestandteil unseres Kommunikationskonzeptes. Dem kontinuierlichen Dialog mit der Finanz-, Fach- und Wirtschaftspresse sowie mit relevanten Verbänden messen wir hohe Bedeutung bei. Wir informieren daher stets offen, zeitnah und verlässlich über unsere Investitionen und die Lage der Gesellschaft.

Auf unserer Internetseite www.hamborner.de stellen wir alle Informationen in Deutsch und Englisch zur Verfügung. Interessierte Anleger haben dort zudem die Möglichkeit, sich in den Verteiler für unseren Newsletter einzutragen und aktuelle Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per Mail zu erhalten.

Im Jahr 2012 werden wir unsere Investor-Relations-Aktivitäten weiterhin aktiv vorantreiben und Ihnen gerne auf Veranstaltungen, in persönlichen Gesprächen oder telefonisch jederzeit für Informationen sowie die Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung stehen.

Investor Relations:

Sybille Albeser

Telefon: +49 (0) 203 / 54405 / 32

Telefax: +49 (0) 203 / 54405 / 49

E-Mail: s.albeser@hamborner.de

Transparente Berichterstattung nach EPRA

Die HAMBORNER REIT AG ist seit Beginn des Jahres 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 orientiert sich HAMBORNER im Sinne größter Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern an den von der EPRA empfohlenen Standards.

EPRA-Kennzahlen im Überblick

in T€	31.12.2011	31.12.2010
EPRA NAV	299.328	298.144
EPRA NNNNAV	281.154	288.427
FFO (vergleichbar mit EPRA-Überschuss)	16.029	12.163
EPRA Nettoanfangsrendite	6,0 %	6,1 %
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite	6,0 %	6,1 %
EPRA Leerstandsquote	2,0 %	2,4 %

Net Asset Value

HAMBORNER hat für die Ermittlung der Markt- und Verkehrswerte ihres Immobilienportfolios wiederum den Gutachter Jones Lang LaSalle, Frankfurt am Main, 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. Der NAV stellt den Maßstab für die Substanzstärke eines Unternehmens dar und ist für uns im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung eine wichtige Kennziffer, auch im Vergleich zu anderen Gesellschaften. Unsere Zielsetzung ist es, durch wertsteigernde Maßnahmen den NAV zu erhöhen.

Für HAMBORNER errechnet sich zum Jahresende ein NAV von 8,77 € je Aktie. Der Wert ist im Vergleich zum Vorjahr (8,74 € je Aktie) leicht angestiegen. Grundlage für diese Entwicklung ist die Stabilität der Verkehrswerte unserer Immobilien. Bei einem Jahresschlusskurs von 6,40 € je Aktie ergibt sich zum NAV je Aktie ein Abschlag von 27,1 % (Vorjahr: 11,1 %).

Die Berechnung des NAV ergibt sich aus folgender Tabelle:

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	435.641	322.067
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	26.852	84.076
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen*	-220.399	-151.240
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-14.237	-22.413
Bilanzieller NAV*	227.857	232.490
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte**	71.471	65.654
NAV	299.328	298.144
NAV je Aktie in €	8,77	8,74
- Derivative Finanzinstrumente	-12.726	-9.023
- Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	-5.448	-694
NNNAV	281.154	288.427
NNNAV je Aktie in €	8,24	8,45

* ohne derivative Finanzinstrumente

** Ermittlung stiller Reserven im Immobilienbestand auf Basis Fair-Value-Bewertung Jones Lang LaSalle; bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen eigene Annahmen

FFO

Der FFO (Funds from Operations) ist eine auf Basis des IFRS-Einzelabschlusses ermittelte Finanzkennzahl und ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Er ist von daher vergleichbar mit dem EPRA-Überschuss. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Der FFO berechnet sich wie folgt:

in T€	2011	2010
Nettomieteinnahmen	28.244	22.124
- Verwaltungsaufwand	-919	-811
- Personalaufwand	-2.838	-2.564
+ Sonstige betriebliche Erträge*	351	446
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-845	-724
+ Zinserträge	408	268
- Zinsaufwendungen	-8.372	-6.576
FFO	16.029	12.163
FFO je Aktie in €	0,47	0,36

* bereinigt um Wertaufholungszuschreibungen

HAMBORNER ermittelt den FFO konservativ ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen. Für 2011 beträgt der FFO 16,0 Mio. € und ist damit um rd. 32 % gegenüber dem Vorjahr (12,2 Mio. €) gestiegen. Die FFO-Rendite (FFO bezogen auf den NAV zum Jahresende) beträgt rd. 5,4 %.

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 Nettomietträge berücksichtigen zusätzlich Anpassungen für Vermietungsanreize, wie z. B. mietfreie Zeiten.

in T€	2011	2010
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	504.432	376.150
– Zum Verkauf bestimmte Immobilien	–5.552	0
+ Erwerbsnebenkosten	32.310	21.360
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	531.190	397.510
Annualisierte Mieterträge	35.251	27.045
– nicht umlegbare Objektkosten	–3.322	–2.768
Annualisierte Netto-Mieterträge	31.929	24.277
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	0	0
Topped-up annualisierte Mieterträge	31.929	24.277
Nettoanfangsrendite	6,0 %	6,1 %
Topped-up-Nettoanfangsrendite	6,0 %	6,1 %

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€	2011	2010
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	714	643
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	35.142	26.706
Leerstandsquote	2,0 %	2,4 %

INHALT

LAGEBERICHT

36	Allgemeine Rahmenbedingungen
38	Wirtschaftsbericht
53	Nachtragsbericht
54	Risikobericht
58	Prognosebericht
60	Schlusserklärung zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG)
60	Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB)
62	Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)
62	Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat



LÖRRACHER STR. 8, E-CENTER

FREIBURG



HISTORIE

1120
Marktgründung durch Konrad von Zähringen

um 1200
Baubeginn am Münster
(Schlussweihe 1513)

1258
Die "Hosanna", die älteste Glocke, wird gegossen; sie gehört noch heute zum Münstergelände.

1368
Freiburg wird habsburgisch

1457
Gründung der Universität

1498
Reichstag unter Kaiser Maximilian I.

1677 – 1697
Freiburg ist französische Festung.

1770
Brautfahrt Marie Antoinettes durch Freiburg;
Freiburg wird Teil der Markgrafschaft Baden

1845
Die Bahnlinie Freiburg – Offenburg wird in Betrieb genommen.

1946 – 1952
Regierungssitz des Landes Baden

seit 1952
Sitz des Regierungspräsidiums Freiburg

B 31a

DREISAM

LÖRRACHER STR. 8, E-CENTER

ERRICHTUNG	2011/2012
MIETER	EDEKA
MIETFLÄCHE	rd. 4.000 m ²
JÄHRLICHE MIETEINNAHME	860.000 €
BRUTTOANFANGSRENDITE	7,5 %
KAUFPREIS	11,4 Mio. €

PRO TAG
35.182 AUTOS

B 31

SPORTCENTER



ST. GEORGEN

GEWERBEGEBIET
SÜD

HASSLACH


73 km
EuroAirport
Basel Mulhouse Freiburg

ROBERT-BUNSEN-STR. 9A

KAUFKRAFT
PRO EINWOHNER

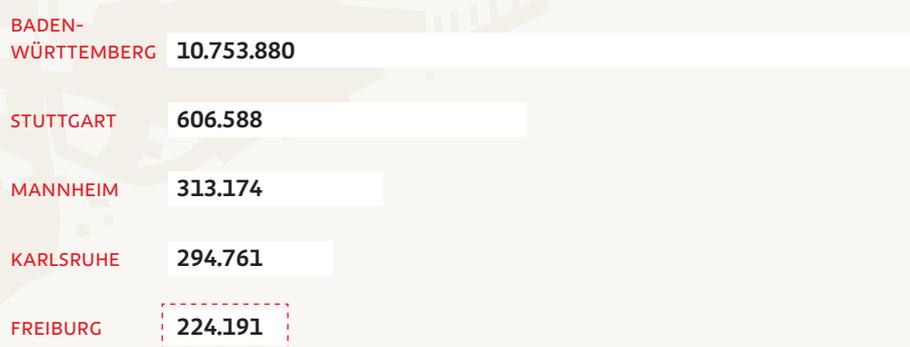
DEUTSCHLAND
19.684 €

BADEN-
WÜRTTEMBERG
21.000 €

HAUPTBAHNHOF

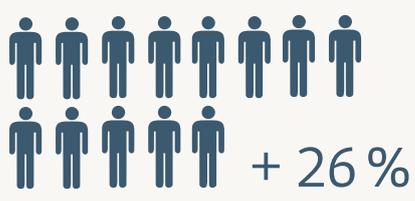
MÜNSTER

EINWOHNER



BEVÖLKERUNGSWACHSTUM 1987 BIS 2010

FREIBURG



BADEN-WÜRTTEMBERG



Allgemeine Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr trotz der europäischen Schuldenkrise kräftig gewachsen. Laut Statistischem Bundesamt hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2011 um 3,0 % zugelegt. Gestützt wurde das Wachstum vor allem durch die privaten Konsumausgaben, die um 1,6 % zunahmen. Zum Jahresende hat der weltweite Konjunkturabschwung allerdings auch Deutschland erreicht. Laut Statistischem Bundesamt ist das BIP im letzten Quartal 2011 um ca. 0,25 % zurückgegangen. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich hingegen auch bis zum Jahresende positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt 2011 waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,976 Millionen Menschen arbeitslos. Dies entsprach einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 7,1 %. Damit verzeichnete die Arbeitslosigkeit den niedrigsten Stand seit 1991. Die Verbraucherpreise sind in Deutschland im Berichtsjahr so stark wie seit 2008 nicht mehr gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt betrug die durchschnittliche Inflationsrate 2,3 %. Ausschlaggebend für die Teuerung waren vor allem höhere Energie- und Nahrungsmittelpreise.

Lage auf dem Immobilienmarkt in Deutschland

Markt für Einzelhandelsflächen

Die guten Arbeitsmarktzahlen und die Einkommensentwicklung haben sich positiv auf die Verbraucherstimmung sowie den Konsum und damit den Einzelhandel in Deutschland ausgewirkt. Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland setzten im letzten Jahr nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes nominal zwischen 2,7 % und 2,9 % mehr um als im Jahr 2010. Inflationsbereinigt dürfte der Umsatz zwischen 1,1 % und 1,3 % über dem Vorjahreswert liegen.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen ist in Deutschland nach wie vor ungebrochen. Neben nationalen haben vor allem internationale Einzelhändler in 2011 ihre Expansion vorangetrieben. Die internationalen Unternehmen konzentrieren ihre Expansion mittlerweile nicht mehr nur auf die Top-10-Standorte, sondern haben mehr und mehr auch kleinere Standorte im Visier. Aufgrund des anhaltend beschränkten Angebots an Flächen in den 1-A-Lagen versuchen zahlreiche internationale Retailer sich mit sogenanntem „Key Money“ in die Toplagen der Innenstädte einzukaufen. Die Flächennachfrage konzentriert sich in erster Linie auf kleinteilige Vermietungen bis zu einer Größe von 250 m². Knapp die Hälfte der Mietvertragsabschlüsse fällt in diese Größenordnung. Aber auch Flächen von mehr als 2.000 m² sind sehr gefragt. Laut den großen Maklerhäusern stellt die Textilbranche die größte Nachfragegruppe bei den Flächenvermietungen 2011 dar. Als zweitstärkste Branche konnte der Bereich Telekommunikation und Elektronik in 2011 seinen Anteil deutlich steigern.

Die Mieten für Ladenlokale in den 1-A-Lagen deutscher Innenstädte sind im Vergleich zum letzten Jahr wieder etwas teurer geworden und laut Untersuchungen der Makler um durchschnittlich 0,5 % bis 1,0 % gestiegen. Gewinner waren die deutschen Metropolen. In den 14 einwohnerreichsten Städten Deutschlands stiegen die Mieten in den besten Lagen der Fußgängerzonen um durchschnittlich 2,2 % im Vergleich zum September 2010. In rd. 80 % der Städte mit mehr als 40.000 Einwohnern sind die Ladenmieten in den 1-A-Lagen insgesamt gestiegen oder blieben stabil. Bei dieser Entwicklung sollte jedoch nicht verkannt werden, dass es weiterhin Städte mit negativer Mietentwicklung gibt und B-Lagen – auch in A-Städten – verstärkt mit Leerstand zu kämpfen haben.

Markt für Büroflächen

Trotz der Finanz- und Währungskrise sowie der rückläufigen Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung haben die Büovermietungsmärkte in 2011 nicht an Schwung verloren. Die Situation der meisten Unternehmen ist nach wie vor erfreulich stabil. Mit einem Flächenumsatz von rd. 3,6 Mio. m² an den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart wurde laut den großen Maklerhäusern 2011 das Vorjahresergebnis um knapp 18 % gesteigert und damit das drittbeste jemals registrierte Resultat erzielt. Mit Ausnahme von Düsseldorf stiegen die Flächenumsätze in den „Big Nine“ teilweise sehr deutlich an. Den größten Flächenumsatz verzeichnete erneut München mit knapp 880.000 m² (+ 47 %), gefolgt von Berlin mit 550.000 m² (+ 7 %) und Hamburg mit rd. 540.000 m² (+ 6 %). Den stärksten prozentualen Anstieg verbuchte Stuttgart mit plus 55 %.

Über alle Standorte der „Big Nine“ betrachtet haben sich die Leerstände in 2011 um rd. 5 % auf aktuell gut 8,7 Mio. m² verringert. Die Leerstandsrate reichen dabei von rd. 4 % in Essen über 7 % in München bis zu rd. 13 % in Frankfurt am Main. Während sich das Bauvolumen in 2011 kaum verändert hat, sind die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen um 12 % gesunken, womit nur noch rd. 40 % des aktuellen Bauvolumens für eine Anmietung zur Verfügung stehen.

Mit Ausnahme von Essen und Leipzig mit stabiler Entwicklung legten die Höchstmieten an allen Standorten der „Big Nine“ zu. Den mit Abstand stärksten Anstieg verzeichnete München mit plus 10 %.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Gewerbeimmobilien lag im Jahr 2011 nach Angaben der großen deutschen Maklerhäuser mit rd. 23,5 Mrd. € um rd. 20 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Nur in den beiden Boomjahren 2006 und 2007 wurde deutlich mehr umgesetzt. Deutsche Immobilien stehen trotz der Turbulenzen auf den Finanzmärkten bei Investoren weiterhin hoch im Kurs, was sich auch daran zeigt, dass das vierte Quartal 2011 trotz aller Unsicherheiten das umsatzstärkste des ganzen Jahres war.

Am meisten investiert wurde 2011 wie im Vorjahr in Einzelhandelsimmobilien (rd. 11,0 Mrd. €, Anteil rd. 46 %). Danach folgen Büroobjekte, in die rd. 7 Mrd. € investiert wurden (Anteil rd. 30 %). Auf Platz drei liegen Logistikimmobilien mit rd. 5 %. Rd. 84 % des gewerblichen Investmentumsatzes 2011 entfielen auf Einzeltransaktionen, wogegen der Anteil von Portfoliotransaktionen auf 16 % gefallen ist. Gut ein Drittel (34 %) des Gesamtumsatzes entfiel auf ausländische Investoren, für die Deutschland gerade in schwierigen Zeiten ein sicherer Hafen bleibt. Aber auch für deutsche Anleger (66 %) sind Immobilien als Assetklasse im Vergleich zu potenziellen Alternativen momentan kaum zu ersetzen.

Dominierende Investorengruppe waren im vergangenen Jahr aufgrund einiger großvolumiger Transaktionen (unter anderem Metro-Portfolio und CentrO Shopping-Center) die Asset-/Fondsmanager mit rd. 20 %. Daneben zeichneten Offene Immobilienfonds und Spezialfonds für ebenfalls rd. 20 % verantwortlich. Auf die Gruppe der Projektentwickler entfielen gut 14 % – ein Plus gegenüber dem Vorjahr um 180 % und damit auch Ausdruck eines wieder optimistischeren Ausblicks der Branche, wobei rein spekulative Bauvorhaben aufgrund der restriktiven Kreditvergabe der Banken eher selten sind. Die viel zitierte Flucht von Privatinvestoren in Sachanlagen zeigte sich in der Zunahme an Investments dieser Käufergruppe um knapp 60 % gegenüber dem Vorjahr (rd. 12 % des gesamten Transaktionsvolumens).

Der Anlagefokus der Immobilieninvestoren ist von einer risikominimierenden Anlagestrategie – also in Objekte in guter Lage mit solventen Mietern und langen Mietverträgen – geprägt, in Folge derer sich die Spitzenrenditen für erstklassige Gewerbeimmobilien in allen Assetklassen auf dem jeweiligen Vorjahressniveau stabilisiert haben. Die Netto-Spitzenrendite für Top-Büroobjekte in München, Hamburg und Frankfurt am Main liegt weiter unter 5 %.

Wirtschaftsbericht

Unternehmensstrategie

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 zusätzlichen, überdurchschnittlich renditestarken Objekten soll die Profitabilität des Immobilienportfolios weiter erhöht werden. Außerdem sollen zur Erhöhung der Profitabilität Immobilien mit einem stark unterdurchschnittlichen absoluten Verkehrswert (Fair Value) bzw. Objekte an weniger zukunftsträchtigen Standorten veräußert und durch Objekte mit einem höheren Verkehrswert sowie deutlich besseren Kosten-Erlösstrukturen ersetzt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, mit dieser Zielrichtung langfristig eine höhere 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, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. High Street-Objekte) sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser

HAMBORNER konzentriert sich mit ihrem Immobilienportfolio auf einen ausgewogenen Mix der folgenden drei Immobilien-Klassen: Großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, die den Mietern eine exponierte Marktstellung ermöglichen, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. High Street-Objekte), die in Fußgängerzonen von Städten mit einer hohen Kaufkraft liegen, sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser. 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 vor Inflation.

Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios

Die Gesellschaft plant einen kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios durch den Erwerb von weiteren Gewerbeimmobilien. Bei zukünftigen Investments soll das Investitionsvolumen je Objekt in einem Bereich zwischen 10 Mio. € und 40 Mio. € liegen. Außerdem plant die Gesellschaft, gezielte Maßnahmen der Portfolio-optimierung durchzuführen. Zur Erhöhung der 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 attraktiven Standorten mit deutlich besseren Kosten-Erlösstrukturen zu ersetzen. Dieses aktive Portfolio- und Akquisitionsmanagement beschränkt sich ausschließlich auf den eigenen Bestand. Projektentwicklung und Dienstleistungen für Dritte sind nicht Bestandteil der Geschäftsstrategie.

Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen

Die Strategie von HAMBORNER sieht vor, deutschlandweit Gewerbeimmobilien zu halten. 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.

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 außerdem eine bessere Auswahl an geeigneten Immobilien und es gibt regelmäßig ein geringeres Maß an Wettbewerb, da insbesondere große und

professionelle Konkurrenten nur vereinzelt am Markt aktiv sind und sich dadurch nur selten Auswirkungen auf die Marktpreise ergeben. Auf diese Weise sind die Entwicklung der Marktpreise, die Kapitalflüsse aus der Vermietung und die erzielbaren Renditen in diesen Zielmärkten insgesamt stabiler und besser planbar. Grundsätzlich und insbesondere im Bürobereich schließen wir – auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit – im Falle von guten Kaufgelegenheiten den Erwerb von Gewerbeimmobilien in den großen deutschen Ballungszentren aber nicht aus.

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

Die gesunde Finanzierungsstruktur von HAMBORNER mit einem 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.

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 eventuelle Planabweichungen; entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen.

Wesentliche Kennzahlen bei jeder Investitionsentscheidung sind der interne Zinsfuß (IRR) sowie jährliche Ergebnis- und Cashflow-Beiträge. Auf Unternehmensebene sind neben operativen Werttreibern wie Mietentwicklung, Leerstandsquote und Instandhaltungsaufwand insbesondere die Funds from Operations (FFO) und der Net Asset Value (NAV) wichtige Steuerungsgrößen. Controllingberichte und Scorecards sorgen für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung dieser Kennzahlen.

Ertragslage nach IFRS

HAMBORNER hat 2011 die Strategie des renditeorientierten Wachstums konsequent weitergeführt und kann wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die gute operative Geschäftsentwicklung der letzten Jahre hat sich fortgesetzt und entspricht den Erwartungen. Die Nettomieteinnahmen betragen 28,2 Mio. € (Vorjahr: 22,1 Mio. €) und haben somit erneut zweistellig um 27,7 % zugenommen (Vorjahr: 11,0 %). Hier haben sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Jahre ausgewirkt.

Das Betriebsergebnis beträgt 14,9 Mio. € nach 12,5 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 18,8 % ist insbesondere auf den Anstieg der Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Positiv ausgewirkt hat sich zudem auch, dass trotz des gestiegenen Geschäftsumfanges der Verwaltungs- und Personalaufwand mit insgesamt 3,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (3,4 Mio. €) nur moderat zugenommen hat. Die Abschreibungen liegen aufgrund der Neuzugänge um 31,0 % über Vorjahr. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 10,5 Mio. € gegenüber 7,7 Mio. € im Vorjahr ausgemacht haben. Für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien sind im Berichtsjahr Wertaufholungen in Höhe von 1,4 Mio. € vorgenommen worden, die unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden. Außerplanmäßige Abschreibungen sind in 2011 nicht angefallen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 2,2 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) liegt auf Vorjahresniveau. Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) beträgt 17,1 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr (14,8 Mio. €) um 16,0 % gestiegen.

Das Finanzergebnis beträgt im Berichtsjahr –8,0 Mio. € (Vorjahr: –6,3 Mio. €). Den Zinsaufwendungen, insbesondere aus der Akquisitionsfinanzierung in Höhe von –8,4 Mio. € (Vorjahr: –6,6 Mio. €), stehen leicht erhöhte Zinserträge in Höhe von 0,4 Mio. € gegenüber (Vorjahr: 0,3 Mio. €). Nach Abzug des Finanzergebnisses sowie der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von rd. –1,3 Mio. € (Vorjahr: –2,8 Mio. €) vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 7,9 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €). Die Steuern resultieren im Wesentlichen aus der im Berichtsjahr durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2009 und betreffen Nachzahlungen im Zusammenhang mit der durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelösten Schlussbesteuerung. Mit Rechtskraft der aufgrund der Betriebsprüfung ergehenden Steuerbescheide ist HAMBORNER für die Jahre bis zum Eintritt in die Steuerbefreiung bestandskräftig veranlagt.

Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

Die „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ weisen einen Buchwert von 435,2 Mio. € aus gegenüber 321,5 Mio. € im Vorjahr. Die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2011 betragen 18,7 Mio. € (Vorjahr: 83,6 Mio. €). Die Mittelzuflüsse aus der im Vorjahr durchgeführten Kapitalerhöhung konnten zum Bilanzstichtag somit bereits weitestgehend in den Ausbau des Immobilienportfolios investiert werden. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Immobilien mit einem Wert von insgesamt 58,2 Mio. € erworben, deren Besitzübergang am Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war.

Auf der Passivseite der Bilanz hat sich das Eigenkapital um 8,4 Mio. € auf 215,1 Mio. € leicht vermindert (Vorjahr: 223,5 Mio. €). Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 46,5 % (Vorjahr: 55,0 %). Die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente betragen 228,9 Mio. € und liegen um 64,8 Mio. € über Vorjahr (164,1 Mio. €). Unter Abzug der liquiden Mittel von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 197,5 Mio. € (Vorjahr: 71,4 Mio. €). Bezogen auf die gesamten langfristigen Vermögenswerte errechnet sich hieraus ein bilanzieller Verschuldungsgrad von 45,3 % (Vorjahr: 22,2 %). Wird die Nettofinanzverschuldung auf die Verkehrswerte des Portfolios bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 39,1 % (Vorjahr: 19,3 %).

Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 64,9 Mio. € auf 18,7 Mio. € vermindert. Den im Wesentlichen durch Investitionen in den Immobilienbestand bedingten Auszahlungen (131,6 Mio. €) stehen Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 79,2 Mio. € gegenüber.

Der Finanzmittelbedarf im Geschäftsjahr 2012 ist durch die zukünftigen Mietzahlungen, Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien sowie Auszahlungen bereits abgeschlossener Darlehensvereinbarungen gesichert.

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 grundsolide Verfassung der Gesellschaft.

Ertragslage 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 wesentlichen Unterschiede ergeben sich bei der Bewertung der Immobilien, den Pensionsrückstellungen, dem bilanziellen Ansatz der derivativen Finanzinstrumente und, soweit die Vorjahreszahlen betroffen sind, der Behandlung der Kosten für die Kapitalerhöhung.

Die Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 35,2 Mio. € (Vorjahr: 27,4 Mio. €). Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien fielen in Höhe von rd. 7,3 Mio. € an (Vorjahr: 5,5 Mio. €). Sowohl der Anstieg der Erlöse als auch die Zunahme der Bewirtschaftungskosten haben im Wesentlichen ihre Ursache in der Ausweitung unseres Immobilienbestands durch weitere Investitionen. Ebenfalls bedingt durch die Neuerwerbe liegen die Abschreibungen mit 10,6 Mio. € um 35,0 % über Vorjahr (7,8 Mio. €). Für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien sind im Berichtsjahr Wertaufholungen in Höhe von 28 T€ (Vorjahr: 117 T€) vorgenommen worden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind dagegen um 3,5 Mio. € auf 2,0 Mio. € zurückgegangen. Ursächlich hierfür sind die im Vorjahr nach Handelsrecht in den Aufwendungen erfassten Kosten der Kapitalerhöhung. Das Betriebsergebnis hat sich demzufolge um 6,2 Mio. € auf 15,2 Mio. € erhöht.

Hauptsächlich aufgrund der teilweisen Fremdfinanzierung der Immobilienerwerbe ist das Finanzergebnis um –1,9 Mio. € auf –8,2 Mio. € gesunken. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2011 mit einem handelsrechtlichen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 7,0 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) ab. Im Berichtsjahr sind die voraussichtlichen Nachzahlungen aus den Feststellungen der inzwischen abgeschlossenen Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2009 erfasst worden, die in Höhe von 1,3 Mio. € zum Steueraufwand des Jahres 2011 beigetragen haben. Unter Berücksichtigung der außerordentlichen Aufwendungen (79 T€), die aus der Verteilung des Bewertungsunterschiedes bei den Pensionsverpflichtungen infolge der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) zum 01.01.2010 resultieren, beträgt das Nachsteuerergebnis (Jahresüberschuss) 5,6 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €).

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr (6,8 Mio. €) sowie einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen (1,2 Mio. €) beläuft sich der Bilanzgewinn auf 13,6 Mio. € (Vorjahr: 19,4 Mio. €).

Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die Bilanzsumme ist um 54,9 Mio. € auf 463,1 Mio. € gestiegen. Als Folge der Investitionen des Berichtsjahres hat sich das bilanzielle Anlagevermögen um 117,7 Mio. € bzw. 36,4 % auf 441,5 Mio. € erhöht. Das Umlaufvermögen einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung hat sich hauptsächlich aufgrund des Eigenmitteleinsatzes für die Immobilienerwerbe des Berichtsjahres um 62,8 Mio. € vermindert und beträgt 21,6 Mio. €. Auf der Passivseite nahm das Eigenkapital um 7,0 Mio. € auf 229,3 Mio. € ab. Die Investitionen der Gesellschaft werden weiterhin unter angemessenem Einsatz von Fremdmitteln finanziert. Daher stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 61,4 Mio. € und betragen 216,4 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe. Zum 31.12.2011 verfügt die Gesellschaft über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 49,5 % (Vorjahr: 57,9 %).

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

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.

Geschäftsentwicklung im Immobilienbereich

Übersicht über das HAMBORNER Immobilienportfolio

Das HAMBORNER Immobilienportfolio umfasste zum Ende des Berichtsjahres 69 Bestandsimmobilien.

Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 51 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 274.252 m², wovon 264.515 m² gewerblich und 9.737 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.



● Bestand
 ● in 2011 übergegangen
 ● in 2011 beurkundet, Übergang später

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2011)

Jahr des Erwerbs	Objekt		Gebäude- nutzung	Grund- stücksgröße m ²	Nutzfläche m ²
1976	Solingen	Friedenstr. 64	G	27.344	7.933
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	G	7.890	2.630
1982	Frankfurt am Main	Cronstettenstr. 66	B	1.246	1.828
1982	St. Augustin	Einsteinstr. 26	Gew	9.127	2.417
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 73–77	G	6.203	2.639
1987	Lüdenscheid	Wilhelmstr. 9	G	136	425
1982	Krefeld	Emil-Schäfer-Str. 22–24	Gew	5.196	2.793
1983	Wiesbaden	Kirchgasse 21	G/W	461	1.202
1983	Moers	Homberger Straße 41	G/W	1.291	2.079
1984	Frankfurt am Main	Steinweg 8	G/B	167	607
1982	Essen	Hofstr. 10 und 12	G/B	2.320	2.266
1983	Duisburg	Rathausstr. 18–20	G/B/W	4.204	2.309
1985	Solingen	Kirchstr. 14–16	G/W	1.119	3.046
1987	Oberhausen	Marktstr. 69	G/W	358	523
1988	Dortmund	Westfalendamm 84–86	B/W	1.674	2.633
1988	Wuppertal	Turmhof 6	G/B/W	403	1.320
1989	Duisburg	Fischerstr. 91	G/W	421	625
1991	Oberhausen	Marktstr. 116	G/W	461	1.337
1991	Dortmund	Königswall 36	G/B/W	1.344	2.846
1991	Erfurt	Neuwerkstr. 2	G/B/W	579	2.231
1992	Erfurt	Marktstr. 2	G/B/W	495	1.375
1992	Erfurt	Marktstr. 7–9	G/B	365	566
1995	Berlin	Schloßstr. 23	G/W	305	542
1996	Duisburg	Fischerstr. 93	G/W	421	433
1996	Hannover	Karmarschstr. 24	G/B/W	239	831
1997	Augsburg	Bahnhofstr. 2	G/B/W	680	1.438
1999	Dinslaken	Neustraße 60/62 / Klosterstr. 8–10	G/B/W	633	1.207
1999	Kaiserslautern	Fackelstr. 12–14 / Jägerstr. 15	G/B/W/U	853	1.423
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	Achternstr. 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	9.528
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

	Mieten 2011 (inkl. Mietgarantien)	gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value*	Diskont. Zins in %	Kapit. Zins in %	sonstige Hinweise
	1.465.381	100	15.170.000	6,40	7,00	Erbbaugrundstück
	272.051	180	6.120.000	6,60	6,40	
	359.457	29	5.790.000	6,85	5,90	
	300.000	108	3.650.000	6,75	8,25	
	335.323	22	4.420.000	7,00	6,60	
	66.000	27	880.000	6,25	6,25	
	163.890	55	1.620.000	7,80	8,50	
	558.188	78	11.130.000	5,60	5,00	
	210.877	24	2.760.000	7,35	7,20	
	323.631	55	6.900.000	5,10	4,85	
	285.314	34	3.530.000	7,15	6,80	
	172.636	24	2.040.000	8,25	7,00	
	277.898	21	3.800.000	7,75	6,85	
	84.971	25	1.130.000	7,90	7,10	
	281.610	48	3.890.000	6,85	6,50	
	231.447	71	2.970.000	6,75	6,45	
	83.201	72	1.000.000	7,30	7,10	
	107.630	41	1.360.000	8,00	7,40	
	330.067	60	4.010.000	6,85	6,60	
	171.355	32	2.250.000 ***	–	–	zur Veräußerung gehalten
	141.391	38	2.040.000 ***	–	–	zur Veräußerung gehalten
	89.080	43	1.262.200 ***	–	–	zur Veräußerung gehalten
	216.480	48	4.150.000	5,65	5,20	
	40.843	14	600.000	6,80	7,00	
	245.830	54	4.750.000	5,50	5,25	
	457.847	77	7.140.000	6,20	5,75	
	167.063	40	2.190.000	7,10	6,90	
	431.086	70	7.110.000	6,80	5,80	
	189.167	48	1.620.000	9,25	8,50	
	351.315	46	3.750.000	6,30	5,75	Erbbaugrundstück
	253.078	28	3.760.000	6,35	5,85	
	127.043	48	1.920.000	6,95	6,40	
	306.000	84	5.960.000	6,10	5,60	
	137.117	–	2.390.000	6,90	6,10	in Nachvermietung
	243.600	75	4.450.000	6,40	5,80	
	503.873	25	8.420.000	6,70	5,90	
	278.648	109	4.620.000	6,30	5,90	
	1.114.808	38	15.060.000	7,00	6,60	
	315.902	67	5.080.000	7,95	7,10	
	738.453	118	10.140.000	6,80	7,15	
	813.615	94	8.290.000	6,70	6,90	teilweise Erbbaugrundstück
	428.790	118	5.820.000	6,85	6,95	
	949.040	94	13.440.000	6,50	6,90	Miteigentumsanteil
	603.825	94	8.280.000	6,80	6,95	

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2011)

Jahr des Erwerbs	Objekt		Gebäude-nutzung	Grund-stücksgröße m ²	Nutzfläche m ²
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	7.157
2008	Osnabrück	Sutthausen Straße 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
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	2.960
2009	Hamburg	Ziethenstr. 10	Gew/B/W	3.349	2.095
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	Kamp-Lintfort	Moerser Str. 247	G	1.324	2.093
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	Brunnthal	Eugen-Sänger-Ring 7	B/Gew	6.761	6.721
2011	Bad Homburg	Louisenstr. 53–57	B/G	1.847	3.232
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	G	33.916	11.139
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	B/G	3.622	8.998
2011	Langenfeld	Solinger Str. 5–11	G	4.419	6.295
2011	Offenburg	Hauptstr. 72/74	G	1.162	5.150
2011	Erlangen	Allee am Röthelheimpark 11–15	B/G	10.710	11.600
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	G	8.511	3.987
				394.668	274.252

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

* gemäß Wertgutachten Jones Lang LaSalle, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2011

** zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

*** vertraglich vereinbarter Verkaufspreis

	Mieten 2011 (inkl. Mietgarantien)	gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value*	Diskont. Zins in %	Kapit. Zins in %	sonstige Hinweise
	355.377	73	3.500.000	7,00	7,35	
	338.044	32	5.160.000	6,85	6,30	
	583.616	71	9.060.000	7,20	6,70	
	508.469	34	6.850.000	6,75	6,65	
	1.168.521	16	15.070.000	7,25	6,70	
	275.208	56	4.210.000	6,35	6,10	
	930.210	78	8.130.000	7,15	6,90	Erbbaugrundstück
	1.699.046	21	22.140.000	6,60	6,50	
	449.580	38	7.000.000	6,30	5,80	
	170.181	62	1.940.000	8,20	7,50	
	670.599	137	9.030.000	7,00	6,80	
	1.079.501	63	15.360.000	6,80	6,60	
	898.978	147	11.920.000	6,60	7,20	
	250.397	94	3.400.000	6,60	6,70	
	1.200.000	198	16.860.000	6,30	6,85	
	887.248	97	12.930.000	6,60	6,40	
	484.547	108	8.270.000	6,80	6,40	
	902.351 **	99	12.090.000	7,10	7,50	
	652.119 **	41	14.140.000	6,75	6,00	
	671.928 **	154	12.190.000	6,50	6,85	
	1.012.763 **	81	21.490.000	6,75	6,25	
	551.725 **	111	17.790.000	6,50	6,15	
	216.735 **	74	7.910.000	6,40	6,10	
	662.719 **	125	29.180.000	6,75	6,25	
	140.944 **	214	12.150.000	6,35	6,90	
	31.985.625		504.432.200			

Entwicklung der Miet- und Pächterlöse

Die Miet- und Pächterlöse betragen im Berichtsjahr rd. 32,2 Mio. € und haben sich damit aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2010 um rd. 7,1 Mio. € deutlich erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2010 und 2011 ganzjährig im Bestand befanden – blieben die Nettomieten mit insgesamt 22,5 Mio. € auf Vorjahresniveau (22,5 Mio. €). Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen blieben im Berichtsjahr 2011 mit rd. 56 T€ (Vorjahr: 69 T€) wiederum auf sehr niedrigem Niveau.

Die Gesamtleerstandsquote im Geschäftsjahr 2011 hat sich gegenüber dem Vorjahr (2,5 %) auf 1,8 % verringert. Die Leerstände betreffen zudem teilweise Flächen in neu erworbenen Objekten, für die Mietgarantien bestehen. Die bereinigte wirtschaftliche Leerstandsquote (inkl. Einnahmen aus Mietgarantien) liegt bei lediglich 1,3 % (Vorjahr: 1,5 %).

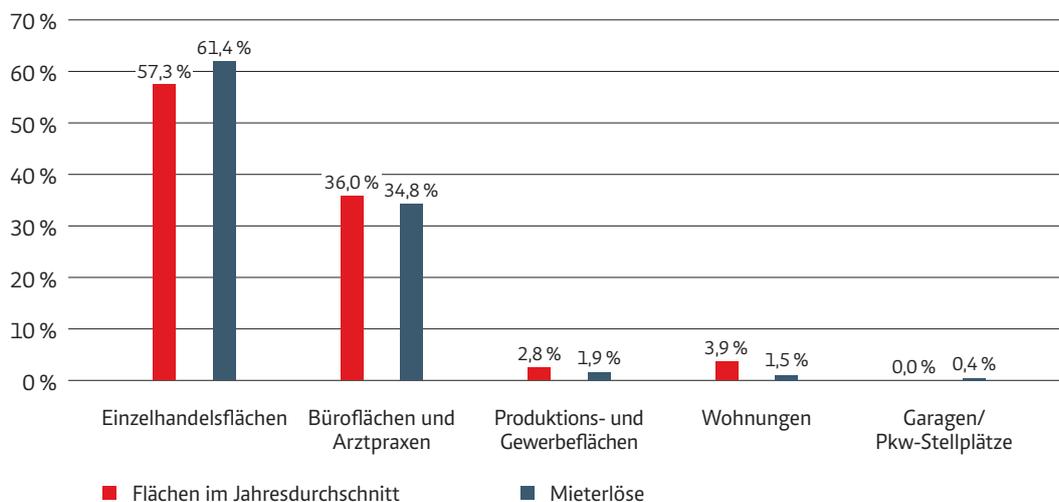
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

Unternehmen	Mieterlöse in %*
1. Kaufland-Gruppe	13,0
2. EDEKA-Gruppe	10,4
3. OBI	5,0
4. AREVA NP GmbH	2,8
5. SFC Energy AG	2,6
6. Telefónica O ₂	2,3
7. REWE	2,2
8. Bundesagentur für Arbeit	2,1
9. dm-Markt	2,0
10. Kaspersky Labs GmbH	2,0
Summe	44,4

* nach Anteil an den annualisierten Mieten

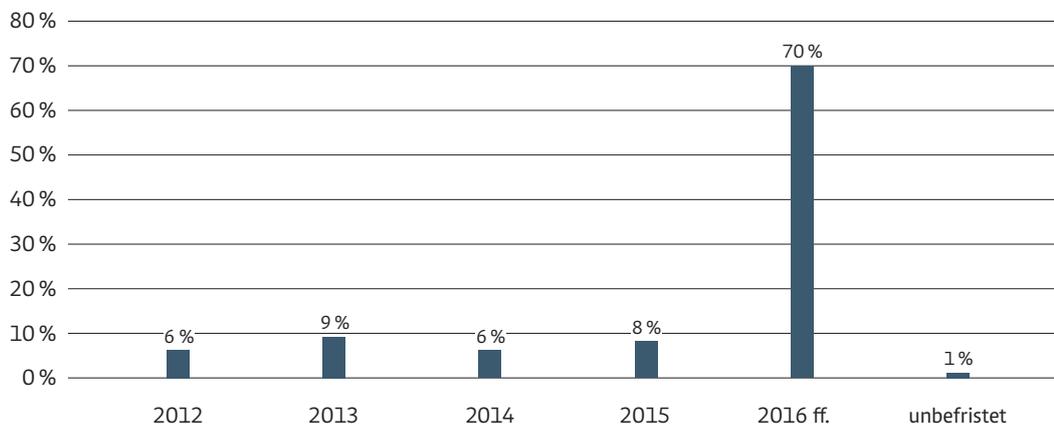
Den größten Teil der Mieterlöse erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen, die sich auch schon in den zurückliegenden Jahren als weitgehend vermietungssicher erwiesen haben.

Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliedert sich das Portfolio in 2011 wie folgt:



Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt insgesamt 7,1 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 4,5 Jahre, für die Geschäftshäuser 6,1 Jahre und für den großflächigen Einzelhandel rd. 10,4 Jahre. Etwa 70 % der vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen laufen erst 2016 und später aus:

Mietvertragsausläufe*



* Mietvertragsausläufe bezogen auf Mieteinnahmen

Die Mieterlöse stellen für unsere Gesellschaft die wesentliche Ertragsquelle dar. Die Verfolgung der Entwicklung ihrer Struktur, der Mietvertragsausläufe, der Leerstandsquoten, der Mietrückstände und -ausfälle sind zentrale Bestandteile der monatlichen Controlling-Berichterstattung.

Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung

Das Ziel der Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung bei HAMBORNER ist die kontinuierliche Pflege und Optimierung der bewirtschafteten Immobilien. Die wichtigsten Bausteine bilden hierbei die regelmäßigen Objektbegehungen, um vorhandene Mängel vor Ort rechtzeitig zu erkennen und beseitigen zu lassen. Gleichzeitig dienen diese turnusmäßigen Begehungen auch dazu, mögliche Verbesserungsmaßnahmen zu erkennen und in die langfristigen Instandhaltungsplanungen einzuarbeiten. Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2011 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 verbessern. Einen weiteren wesentlichen Teil der täglichen Aufgaben bei der Gebäudeinstandhaltung bilden die Koordinierung und Durchführung von Umbauten im Rahmen von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen.

Im Geschäftsjahr 2011 betrug der Instandhaltungsaufwand ca. 2,6 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von ca. 2,0 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €). Der Anstieg der Gesamtausgaben gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch die planmäßige Erweiterung des REWE-Marktes in Köln und die Sanierungen der Dächer im C+C Großmarkt in Freiburg sowie im Kaufland SB-Warenhaus in Freital hervorgerufen. Der Aufwand für die beiden Flachdachsanierungen belief sich insgesamt auf rd. 750 T€. Für das Projekt in Köln sind HAMBORNER für die Erweiterung und Modernisierung des Bestandsgebäudes Ausgaben in Höhe von insgesamt ca. 2,6 Mio. € entstanden. Mit REWE wurde ein neuer 15-Jahres Mietvertrag vereinbart, der zu einer deutlichen Verkehrswertsteigerung des Objekts führte. Die Umsetzung der Maßnahme kann somit als Beispiel für eine gelungene Projektentwicklung aus dem eigenen Bestand betrachtet werden.

Im Geschäftsjahr 2012 ist von HAMBORNER die grundlegende Sanierung des Bürogebäudes in Dortmund, Königswall, geplant. Im Wesentlichen erfolgt eine energetische Sanierung der Fenster und Fassaden, eine Ertüchtigung des Gebäudes hinsichtlich aktueller Brandschutzanforderungen und eine Überarbeitung von Allgmeineräumen sowie des Haupttreppenhauses. Das Projekt spiegelt die von HAMBORNER bereits seit Jahren praktizierte nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien wider, die in den aktuellen Diskussionen um das Thema „Nachhaltigkeit“ eine immer größere Bedeutung einnimmt. Die Gesamtausgaben für dieses Projekt werden sich voraussichtlich auf ca. 700 T€ belaufen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird aktuell vorbereitet und soll im Sommer 2012 erfolgen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten unserer im Bestandsverzeichnis aufgelisteten Immobilien beliefen sich Ende 2011 auf insgesamt 503,7 Mio. € (Vorjahr: 374,8 Mio. €). In der IFRS-Bilanz wurde von dem Wahlrecht nach IAS 40 (30) i. V. m. (56) Gebrauch gemacht. Entsprechend wurden die Bestandsobjekte mit den nach IAS 16 ermittelten fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2011 beträgt der Bilanzansatz 435,9 Mio. € (Vorjahr: 315,4 Mio. €).

Zum Ende des Jahres 2011 haben wir unseren Immobilienbestand wiederum durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Jones Lang LaSalle 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 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig zehn Jahren – 2012 bis 2021 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wird 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 Restwertes.

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 endeten, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 5,1 % und 9,3 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die von Jones Lang LaSalle ermittelten Verkehrswerte sind im voranstehenden Immobilienverzeichnis für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettozahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio der HAMBORNER ein Gesamtmarktwert in Höhe von 504,4 Mio. €, der um 128,3 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt.

Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Ankäufe in Höhe von 127,0 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 1,0 Mio. € durch Verkäufe sowie einer Verkehrswertsteigerung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo rd. 2,3 Mio. €.

Die Neubewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2011 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, so dass eventuelle Neubewertungsminderungen zulasten der stillen Reserven gehen, sich aber nicht zwangsläufig negativ auf das Ergebnis auswirken. Bei konstanten oder steigenden Verkehrswerten von in Vorjahren außerplanmäßig abbeschriebenen Immobilien ergibt sich hingegen sogar Zuschreibungspotenzial. Aufgrund der stabilen Wertentwicklung unseres Portfolios haben wir daher im Berichtsjahr Zuschreibungen in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) zu verzeichnen. Außerplanmäßige Abschreibungen mussten zum 31. Dezember 2011 nicht vorgenommen werden (Vorjahr: 0,3 Mio. €). Das Gesamtergebnis ist daher mit insgesamt 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) positiv beeinflusst.

Erfolgreiche Neuinvestitionen bei HAMBORNER

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 2011 Neuinvestitionen, ohne Kaufnebenkosten, in Höhe von 122,0 Mio. € (Vorjahr: 64,6 Mio. €) getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Asset-Klassen konzentriert. Für bereits im Vorjahr abgeschlossene Kaufverträge für ein Geschäftshaus in 1-A-Lage der Fußgängerzone von Bad Homburg v. d. Höhe, eine Büroimmobilie in Brunenthal, einen OBI-Markt in Leipzig, ein Ärztehaus in Regensburg, einen EDEKA-Markt in Freiburg sowie ein Handels- und Bürozentrum in Erlangen erfolgten im Berichtsjahr die Besitzübergänge. Ferner wurden Kaufverträge mit Übergang von Nutzen und Lasten in 2011 für zwei Einzelhandelsimmobilien in 1-A-Lage der Fußgängerzonen von Langenfeld und Offenburg geschlossen.

Im Einzelnen wurden folgende Neuinvestitionen mit Besitzübergang im Geschäftsjahr 2011 getätigt:

Stadt	Adresse	Asset-Klasse	Fläche in m ²	Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €
Bad Homburg	Louisenstr. 53–57	High Street	3.232	849	13,7
Brunenthal	Eugen-Sänger-Ring 7	Büro/Gewerbe	6.721	912	12,0
Leipzig	Brandenburger Str. 21	Einzelhandel	11.139	890	11,6
Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	Büro/Ärztehaus	8.998	1.437	21,0
Freiburg	Lörracher Str. 8	Einzelhandel	3.987	860	11,4
Erlangen	Allee am Röthelheimpark 11–15	Büro/Einzelhandel	11.600	1.916	28,1
Langenfeld	Solinger Str. 5–11	High Street	6.295	1.147	16,3
Offenburg	Hauptstr. 72/74	High Street	5.150	520	7,9
			57.122	8.531	122,0

Darüber hinaus sind in 2011 weitere Kaufverträge für einen OBI-Markt in Aachen und die Büroimmobilie „NuOffice“ in München mit einem Volumen von rd. 55,0 Mio. € beurkundet worden. Die Objekte stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Stadt	Adresse	Asset-Klasse	Fläche in m ²	erwarteter Mietertrag p. a. in T€	voraussichtlicher Besitzübergang
Aachen	Debyestraße	Einzelhandel	11.431	1.020	2012
München	Domagkstraße 10	Büro	ca. 12.000	2.294	2013

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im Geschäftsjahr 2011 haben wir vier Bestandsimmobilien verkauft. Ein in Krefeld gelegene Bürogebäude entsprach aufgrund Objektgröße sowie fehlenden Wertsteigerungspotenzials nicht mehr unserem Anforderungsprofil. Die Immobilie konnte mit einem Buchgewinn in Höhe von 0,4 Mio. € veräußert werden.

Des Weiteren ist im Berichtsjahr ein Vertrag über den Verkauf von drei Geschäftsgebäuden in Erfurt abgeschlossen worden. Die nicht mehr strategiekonformen Objekte werden zu einem Gesamtpreis von 5,6 Mio. € veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird erst in 2012 stattfinden. Die Grundstücke wurden zum 31. Dezember 2011 in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert.

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

Erläuterungen zum Grundstücksbestand

Im Geschäftsjahr 2011 ist es uns gelungen, den Abverkauf weiterer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke voranzutreiben. Wir haben in zwei Transaktionen Grundstücksflächen von rd. 1,0 Mio. m² aus unserem Altbesitz veräußert und daraus Erlöse in Höhe von rd. 2,6 Mio. € erzielt. Die zwei Verkäufe betrafen zum einen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen von rd. 0,9 Mio. m² und zum anderen Grundstücksflächen von rd. 0,1 Mio. m², die im Zuge eines von der Stadt Dinslaken durchgeführten Umlegungsverfahrens veräußert wurden.

Nach diesen Verkäufen verfügte die Gesellschaft zum 31. Dezember 2011 über einen Grundstücksbestand von rd. 1,8 Mio. m², der sich – gegliedert nach Nutzungsarten – im Vergleich zum Vorjahr wie folgt darstellt:

in m ²	31.12.2011	31.12.2010
Grundstücke mit Geschäfts- oder Gewerbegebäuden	328.002	257.592
Unbebaute Wohngrundstücke*	2.850	4.600
Unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke	4.078	6.000
Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft	1.420.235	2.437.434
Gesamt	1.755.165	2.705.626

* durch Bebauungsplan ausgewiesen oder bebaubar nach § 34 BauGB

Die als Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesenen Flächen von rd. 1,4 Mio. m² wurden während unserer 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.

Bilanziell weisen wir den unbebauten Grundbesitz mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten aus. Als durchschnittlicher Ansatz gibt sich hierbei ein rechnerischer Wert von 0,91 €/m².

Personalbestand

Für unsere Kunden und Geschäftspartner prägen unsere Mitarbeiter das Bild der Gesellschaft. Mit großem persönlichen Engagement und hoher Verantwortungsbereitschaft haben sie in ihren jeweiligen Aufgabenfeldern ganz wesentlich zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen.

HAMBORNER beschäftigte einschließlich der beiden Vorstandsmitglieder im Jahresdurchschnitt 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 24). Die Vergütungsregelung für die Mitglieder des Vorstands ist im Vergütungsbericht ausführlich dargestellt.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 5.639.883,57 €. Zuzüglich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 6.793.296,48 € sowie einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von 1.214.819,95 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 13.648.000,00 €.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. Mai 2012 vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 in Höhe von 13.648.000,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 0,40 € je Stückaktie zu verwenden.

Nachtragsbericht

HAMBORNER unterzeichnete am 4. Januar 2012 einen Darlehensvertrag in Höhe von 20,0 Mio. € zur Finanzierung der mit notariellem Kaufvertrag vom 23. August 2011 erworbenen Immobilie in München. Die Inanspruchnahme erfolgt frühestens mit der Kaufpreisfälligkeit. Bereitstellungszinsen fallen bis Mitte 2013 nicht an.

Der zum Bilanzstichtag noch nicht fällige Kaufpreis aus einem Grundstücksverkauf in Höhe von 2,2 Mio. € ist am 21. Februar 2012 eingegangen.

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

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 2011 – wie in der Vergangenheit – an hochspekulativen Finanzgeschäften oder Bauträgermaßnahmen nicht 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. Das Risikofrüherkennungssystem wird auch im Rahmen der jährlichen Jahresabschlussprüfung durch den Abschlussprüfer geprüft.

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist eng in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden und umfasst mehrere Stufen. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur, mit deren Hilfe die möglichen Einzelrisiken erfasst und hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit, möglicher Schadenshöhe sowie des damit verbundenen Gefährdungspotenzials analysiert und bewertet werden. Zudem werden Maßnahmen zur Risikosteuerung und zeitnahen Risikobewältigung festgelegt und die internen Zuständigkeiten geregelt. Berichtswesen, schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungswege stellen sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich durch eigene qualifizierte Mitarbeiter 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 gegebenenfalls 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.

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. Geprägt durch die Staatsschuldenkrisen und nachlassende wirtschaftliche Dynamik haben sich in Europa die kurzfristigen Wachstumsaussichten sehr stark eingetrübt. Dauer und Nachhaltigkeit dieser Entwicklung sind jedoch ungewiss. Auch das Marktumfeld für unsere Gesellschaft hängt von der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Aufgrund unseres Geschäftsmodells und unserer Kapitalausstattung sehen wir uns allerdings auch unter gesamtwirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen gut positioniert.

Risiken des Marktes im Immobilienbereich

Für unsere Objekte in 1-A-Lagen der Fußgängerzonen erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr wiederum eine gute Nachfrage. Für die 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.

Unabhängig von konjunkturellen Risiken unterliegt die Immobilienbranche ausgeprägten Marktzyklen, die sich nachteilig auf die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der im Bestand gehaltenen Objekte auswirken können. Dieses Risiko 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

Durch eine weite regionale Streuung unseres Immobilienbestands auf zurzeit 51 Standorte versuchen wir die Auswirkungen negativer lokaler Sondereinflüsse, wie sie z. B. durch den Neubau überdimensionierter 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 bei 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 Nachvermietungen 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 2011 betrug die Leerstandsquote durchschnittlich 1,8 % (Vorjahr: 2,5 %) und wies damit ein geringes Niveau aus. 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 2011 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf rd. 56 T€ (Vorjahr: 69 T€) und betrug damit 0,2 % (Vorjahr: 0,3 %) unseres Jahresmietaufkommens. Für das laufende Geschäftsjahr ist eine Zunahme der Forderungsausfälle in Abhängigkeit von der weiteren konjunkturellen Entwicklung nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle sind aber aufgrund unserer Mieterstruktur derzeit nicht erkennbar. Mit rd. 13,0 % Anteil am Gesamtmietvolumen ist die Kaufland-Gruppe unser größter Einzelmietler. Aufgrund der Bonität dieses Mieters und der Lage der Objekte halten wir das daraus resultierende Risiko für überschaubar.

Bewertungsrisiko

Die Werthaltigkeit unserer Objekte wird jährlich unter Verwendung des allgemein anerkannten DCF-Verfahrens überprüft. Für unseren Gewerbeimmobilienbestand Ende 2011 haben wir die Bewertung wiederum durch einen unabhängigen Dritten durchführen lassen. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestands finden sich im Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“. Auf Basis der durchgeführten Bewertungen ergab sich im Abschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2011 kein Bedarf für außerordentliche Abwertungen (Vorjahr: 0,3 Mio. €). Für insgesamt acht in Vorjahren außerplanmäßig abbeschriebene Immobilien konnten wir hingegen eine Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) vornehmen. Infolge von Veränderungen der allgemeinen Risikoeinschätzung, des Zinsniveaus oder objektspezifischer Risiken können sich Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze auch zukünftig ergeben.

Finanzielle Risiken

Die Vermögens- und Finanzstruktur unserer Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Zum Ende des Berichtsjahres beliefen sich die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente auf 228,9 Mio. €. Die bilanzielle Eigenkapitalquote des Unternehmens im Einzelabschluss nach IFRS beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 46,5 %. Zur Finanzierung unseres Wachstums werden auch zukünftig in angemessenem Umfang weitere Fremdmittel aufgenommen. Die Entwicklung des Zinsniveaus ist somit für die Gesellschaft von entsprechender 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 96,3 Mio. € haben wir im Rahmen unseres Risikomanagementsystems 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 (18).

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 der 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.

Steuerliche Risiken

Die im April 2011 begonnene steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2007 bis 2009 ist abgeschlossen. Im vorliegenden Jahresabschluss haben wir den Feststellungen des Betriebsprüfers durch die Bildung einer Rückstellung in Höhe von 1,3 Mio. € Rechnung getragen. Damit sind die Risiken aus der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der Erlangung des REIT-Status der HAMBORNER abgedeckt.

HAMBORNER ist seit dem 01.01.2010 eine REIT-Aktiengesellschaft. Als solche ist sie von der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Unter dem REIT-Status entfallen daher für die Gesellschaft die in der Vergangenheit aufgeführten steuerlichen Risiken durch die „Zinsschranke“ oder die Inanspruchnahme des „Privilegs der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung“. 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 mehr als 10 % 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 Values 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 55,7 % zum Stichtag 31.12.2011 deutlich über der geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 % liegt.

Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist HAMBORNER derzeit in keine wesentlichen Gerichtsprozesse oder angedrohte Rechtsstreitigkeiten eingebunden.

Bereits seit dem Jahr 2007 haben wir Kenntnis von einer möglichen Schadenersatzforderung in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen verschiedene andere Unternehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem Zusammenhang auch HAMBORNER in ein mögliches Klageverfahren einbezogen wird. Als ehemalige Miteigentümerin eines seit langem stillgelegten Grubenfeldes in Duisburg haftet die Gesellschaft hieraus in einem Umfang von 50 %, sodass eine anteilige Inanspruchnahme nicht auszuschließen ist. Im Abschluss nach IFRS sowie im handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaft wurde deshalb bereits Ende 2006 vorsorglich eine Rückstellung in Höhe von 0,7 Mio. € gebildet.

Bergschadensrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen neben der unter rechtlichen Risiken dargestellten möglichen Schadenersatzforderung weitere potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden oder Schachtsicherungen. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko und das Ausmaß eventuell notwendig werdender Sanierungsarbeiten wurden in 2005 gutachterlich ermittelt und bewertet. Für eventuell langfristig erforderlich werdende zusätzliche Sicherungsmaßnahmen aufgrund geänderter Wasserhaltung im Bereich unserer ehemaligen Grubenfelder werden wir unsere Bergschadensrückstellungen langfristig durch Aufzinsung auf insgesamt rd. 1,6 Mio. € erhöhen.

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.

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.

Unsere Strategie ist mittel- bis langfristig ausgerichtet. Die solide Finanzierungsstruktur werden wir auch zukünftig aufrechterhalten und Investitionen mit einem angemessenen Fremdmiteinsatz von bis zu rd. 60 % 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

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa sind derzeit durch eine hohe Verunsicherung der Marktteilnehmer geprägt. Die Staatsschuldenkrisen einiger Euro-Länder und die Ungewissheit, ob die Bemühungen der betroffenen Staaten die bestehenden Probleme erfolgreich bewältigen können, belasten auch die deutsche Konjunktur. Nach einer Zunahme der Wirtschaftsleistung von rd. 3,0 % im abgelaufenen Geschäftsjahr wird sich daher das Wachstum voraussichtlich spürbar auf rd. 0,6 % in 2012 verringern. Diese Prognose setzt allerdings voraus, dass die Verunsicherung der Marktteilnehmer allmählich etwas abnimmt und sich die Staatsschuldenkrisen nicht weiter verschärfen. Dann könnte die deutsche Wirtschaft auch wieder auf einen Wachstumspfad zurückkehren und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2013 um rd. 1,8 % steigen.

Die Verbraucherpreise werden in den nächsten Jahren nach allgemeiner Auffassung weniger stark steigen als in 2011. Nach einer Verteuerung der Lebenshaltung um 2,3 % in 2011 ist für die Folgejahre mit deutlich niedrigeren Preissteigerungsraten von 1,8 % beziehungsweise 1,5 % zu rechnen. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich bis Ende 2011 positiv entwickelt. Trotz der Schuldenkrisen und des momentan abgeschwächten wirtschaftlichen Wachstums wird derzeit mit einer Fortsetzung dieses Trends gerechnet.

Künftige Branchensituation

Vermietungsmarkt

Vor dem Hintergrund der erwarteten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehen wir für 2012 im Bürobereich von einem geringeren Flächenumsatz als im Vorjahr aus. Ein deutlicher Einbruch ist im Moment aber nicht zu erkennen. Im Markt für Einzelhandelsflächen rechnen wir mit leicht steigenden Vermietungszahlen.

Aufgrund der tendenziell abnehmenden Bautätigkeit für Büroimmobilien sollten die Spitzenmieten weitgehend stabil bleiben. Im Einzelhandelssegment erwarten wir in den kommenden Jahren weiter steigende Mieten.

Investmentmarkt

Die Nachfrage nach sicherheitsorientierten Immobilieninvestments wird in einem sich abschwächenden Konjunkturfeld und angesichts eines zu erwartenden Mangels an Alternativenanlagen mit weiterhin historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen auch 2012 recht dynamisch bleiben. Gerade der Renditeabstand zwischen Core-Immobilieninvestments und langfristigen Schuldtiteln des Bundes, der Ende 2011 bei erstklassigen Büroimmobilien einen Wert von über drei Prozentpunkten erreichte, wird dafür sorgen, dass die Nachfrage nach deutschen Immobilieninvestments hoch bleibt.

Die Rahmenbedingungen für die deutschen Investmentmärkte, insbesondere für Core-Immobilien, sind somit auch für 2012 insgesamt günstig. Es spricht vieles dafür, dass wieder ein Transaktionsvolumen von rd. 20 Mrd. € erreicht werden kann. Da es im Gegensatz zu Deutschland in vielen europäischen Ländern vermutlich zu einer Rezession kommen wird, dürfte sich die ohnehin starke Position Deutschlands noch verbessern. Bei den Renditen ist eine Stabilisierung zu erwarten. Dass sie im Einzelfall im harten Wettbewerb um einzelne Top-Immobilien aber auch noch leicht nachgeben können, ist nicht auszuschließen.

Da die mittelfristigen Wachstumsperspektiven der deutschen Wirtschaft positiv sind und der deutsche Investmentstandort sich als sicherer Anlegehafen zunehmend behauptet, sollte auch der Anteil ausländischer eigenkapitalstarker Investoren weiter steigen.

Voraussichtliche Geschäftsentwicklung

HAMBORNER hat sich in den vergangenen Jahren und insbesondere in konjunkturell schwierigen Zeiten als sehr solide und verhältnismäßig krisenunabhängig erwiesen. Auch für 2012 und 2013 gehen wir bei einem voraussichtlich volatilen Marktumfeld von einer stabilen Geschäftsentwicklung mit steigenden operativen Ergebnissen (FFO) aus. Aufgrund des Geschäftsmodells als langfristiger Bestandshalter stellen die Mieterlöse unsere wesentliche Ertragsquelle dar. Für 2012 erwarten wir gegenüber dem Vorjahr eine weitere Zunahme der Mieterlöse. Insbesondere ist dies zurückzuführen auf die in 2011 übergegangenen Neuerwerbe und den bereits beurkundeten, aber erst in 2012 zugehenden Ankauf des OBI-Marktes in Aachen. Mit dem voraussichtlich Anfang 2013 stattfindenden Zugang des NuOffices in München, der bis dato größten Akquisition der Gesellschaft mit einem jährlichen Mietvolumen von rd. 2,3 Mio. €, ist über das Jahr 2012 hinaus die Grundlage für weiteres Mietwachstum geschaffen.

Bei der wirtschaftlichen Leerstandsquote erwarten wir weiterhin ein niedriges Niveau. Bezüglich der in 2012 und 2013 auslaufenden Mietverträge gehen wir bei der überwiegenden Anzahl von einer Prolongation oder zeitnahen Nachvermietung aus. Bei den Mietausfällen erwarten wir in den nächsten Jahren kein grundlegend anderes 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.

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

Insgesamt erwarten wir für 2012 und die Folgejahre positive, weiter ansteigende operative Ergebnisse, die angemessene und möglichst steigende Ausschüttungen erlauben. Dies setzt voraus, dass wir von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleiben.

Schlussklärung zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG)

Für das Geschäftsjahr 2011 hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Der Bericht enthält folgende Schlussklärung:

"Berichtspflichtige Vorgänge haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen."

Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB)

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2011 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 34.120.000 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 34.120.000 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 daraus hervorgehenden 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 17. Mai 2011 ermächtigt,

a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. Mai 2016 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 3.412.000,00 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I) und den Aktionären zum Bezug anzubieten,

b) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. Mai 2016 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 13.648.000,00 € 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 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 dieser Art liegen nicht vor.

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB

Mit der Erklärung zur Unternehmensführung stellt die HAMBORNER REIT AG wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar: die Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, die 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.

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 20 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Bestandteil des Lageberichts.

Duisburg, den 29. Februar 2012

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.

INHALT

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

66	Gewinn- und Verlustrechnung
67	Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
68	Bilanz
70	Kapitalflussrechnung
71	Eigenkapitalveränderungsrechnung
72	Anlagespiegel*
74	Anhang
100	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
101	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

* zugleich Bestandteil des Anhangs



DESPAGSTRASSE 3

↑ INGOLSTADT



AUDI-WERK

BRUTTOINLANDSPRODUKT

OBERFRANKEN 30,7 Mrd. €

NIEDERBAYERN 34,6 Mrd. €

UNTERFRANKEN 38,4 Mrd. €

SCHWABEN 53,8 Mrd. €

OBERBAYERN 175,9 Mrd. €

BAHNHOF

HINDENBURGPARK

EINWOHNER

INGOLSTADT 125.088

AUGSBURG 264.708

MÜNCHEN 1.353.186



70 km
Flughafen München ↓

DESPAGSTRASSE 3

ERRICHTUNG	2008
MIETER	Kaspersky
MIETFLÄCHE	5.600 m²
JÄHRLICHE MIETEINNAHME	887.200 €
BRUTTOANFANGSRENDITE	7,8%
KAUFPREIS	11,1Mio. €



GEWERBEGEBIET

HISTORIE

806

Erste Erwähnung

1234

Bau St. Moritz-Kirche

1472

Gründung der Universität

1516

Bayrisches Reinheitsgebot für Bier

1945

Ansiedlung von Audi

1989

Großstadt

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM 2004 BIS 2009

INGOLSTADT



+3,1%

BAYERN



+0,6%

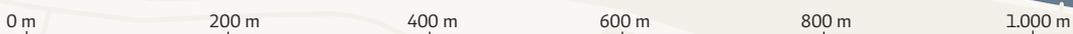
KAUFKRAFT PRO EINWOHNER

DEUTSCHLAND
19.684 €

BAYERN
21.326 €

INGOLSTADT
22.724 €

DONAU



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

in T€	Anhang	2011	2010
Erlöse aus Mieten und Pachten		32.160	25.026
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		3.247	2.701
Laufende Betriebsaufwendungen		-4.598	-3.895
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-2.565	-1.708
Nettomieteinnahmen	(1)	28.244	22.124
Verwaltungsaufwand	(2)	-919	-811
Personalaufwand	(3)	-2.838	-2.564
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-10.523	-8.031
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	1.769	2.534
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-845	-724
		-13.356	-9.596
Betriebsergebnis		14.888	12.528
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	2.232	2.227
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		17.120	14.755
Zinserträge		408	268
Zinsaufwendungen		-8.372	-6.576
Finanzergebnis	(8)	-7.964	-6.308
Ergebnis vor Steuern (EBT)		9.156	8.447
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(9)	-1.291	-2.778
Jahresüberschuss		7.865	5.669
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		29.689	32.444
Ausschüttung		-12.625	-8.424
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		1.215	0
Bilanzgewinn		26.144	29.689
Ergebnis je Aktie (in €)	(10)	0,23	0,22

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	Anhang	01.01. bis 31.12.2011	01.01. bis 31.12.2010
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		7.865	5.669
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(18)	-3.703	-1.189
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(21)	109	-883
Auflösung der latenten Steuern auf versicherungsmathematische Verluste		0	-446
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente		0	-1.240
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)		-3.594	-3.758
Gesamtergebnis		4.271	1.911

Bilanz Aktiva

in T€	Anhang	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	(11)	23	37	6
Sachanlagen	(11)	169	130	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(12)	435.190	321.505	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	(13)	27	28	38
Sonstige Vermögenswerte	(14)	232	367	365
Latente Steueransprüche		0	0	2.616
		435.641	322.067	260.562
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	(14)	2.672	435	487
Forderungen aus Ertragsteuern	(14)	9	12	44
Bankguthaben und Kassenbestände	(15)	18.685	83.629	37.942
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(16)	5.486	0	0
		26.852	84.076	38.473
Bilanzsumme		462.493	406.143	299.035

Bilanz Passiva

in T€	Anhang	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Eigenkapital	(17)			
Gezeichnetes Kapital		34.120	34.120	22.770
Kapitalrücklage		64.285	64.267	0
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		0	0	2.277
Andere Gewinnrücklagen		105.638	106.853	104.576
Neubewertungsrücklage		-15.056	-11.462	-7.704
		90.582	95.391	99.149
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		17.064	24.020	27.292
Jahresüberschuss		7.865	5.669	5.153
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		1.215	0	0
		26.144	29.689	32.445
		215.131	223.467	154.364
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten	(18)	209.551	139.694	101.218
Derivative Finanzinstrumente	(18)	12.726	9.023	7.834
Latente Steuerverbindlichkeiten		0	0	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(20)	2.867	3.150	4.075
Rückstellungen für Pensionen	(21)	7.122	7.571	6.983
Sonstige Rückstellungen	(22)	859	825	702
		233.125	160.263	135.520
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten	(18)	6.672	15.376	4.609
Derivative Finanzinstrumente	(18)	0	0	11
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(19)	1.289	0	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(20)	3.233	4.726	1.876
Sonstige Rückstellungen	(22)	3.013	2.311	2.253
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	(23)	30	0	0
		14.237	22.413	9.151
Bilanzsumme		462.493	406.143	299.035

Kapitalflussrechnung

in T€	Anhang	01.01. – 31.12.2011	01.01. – 31.12.2010
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(26)		
Ergebnis vor Steuern (EBT)		9.156	8.447
Finanzergebnis und Ergebnis aus Beteiligungen		7.964	6.308
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)		9.099	5.942
Veränderung der Rückstellungen		-12	-454
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-2.232	-2.246
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		-70	-80
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-24	126
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		264	-471
Zinseinzahlungen		504	185
Steuerzahlungen		2	-16.927
		24.651	830
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(27)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-131.637	-69.429
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		1.292	3.795
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	0
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		7	10
		-130.338	-65.624
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(28)		
Dividendenzahlungen		-12.625	-8.425
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		79.245	52.605
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-17.690	-3.584
Zinsauszahlungen		-8.187	-5.840
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung		0	79.450
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung		0	-3.725
		40.743	110.481
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-64.944	45.687
Finanzmittelfonds am 1. Januar		83.629	37.942
Bankguthaben und Kassenbestände		83.629	37.942
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		18.685	83.629
Bankguthaben und Kassenbestände		18.685	83.629

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
			Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2010	22.770	0	2.277	104.576	-6.594	27.196	5.073	0	155.298
Anpassung nach IAS 8					-1.110	96	80		-934
Stand 1. Januar 2010 angepasst	22.770	0	2.277	104.576	-7.704	27.292	5.153	0	154.364
Vortrag auf neue Rechnung						5.153	-5.153		0
Übertragung der gesetzlichen Rücklage			-2.277	2.277					0
Gewinnausschüttung für 2009						-8.425			-8.425
Kapitalerhöhung	11.350	68.100							79.450
Kosten der Kapitalerhöhung		-3.833							-3.833
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-3.758				-3.758
Jahresüberschuss 01.01. - 31.12.2010							5.669		5.669
Gesamtergebnis 01.01. - 31.12.2010					-3.758		5.669	0	1.911
Stand 31. Dezember 2010	34.120	64.267	0	106.853	-11.462	24.020	5.669	0	223.467
Vortrag auf neue Rechnung						5.669	-5.669		0
Gewinnausschüttung für 2010						-12.625			-12.625
Kosten der Kapitalerhöhung		18							18
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-3.594				-3.594
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen				-1.215				1.215	0
Jahresüberschuss 01.01. - 31.12.2011							7.865		7.865
Gesamtergebnis 01.01. - 31.12.2011					-3.594		7.865		4.271
Stand 31. Dezember 2011	34.120	64.285	0	105.638	-15.056	17.064	7.865	1.215	215.131

Anlagespiegel*

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2011
	Stand 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	
Immaterielle Vermögenswerte	139	2	9	0	132
Sachanlagen	792	88	39	0	841
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	381.143	129.451	2.038	-11.247	497.309
Finanzielle Vermögenswerte	39	0	7	0	32
Insgesamt	382.113	129.541	2.093	-11.247	498.314

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2010
	Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge		
Immaterielle Vermögenswerte	99	41	1		139
Sachanlagen	789	21	18		792
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	311.647	71.558	2.062		381.143
Finanzielle Vermögenswerte	49	0	10		39
Insgesamt	312.584	71.620	2.091		382.113

* Bestandteil des Anhangs

Stand 01.01.2011	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Wertberichtigungen			Umgliede- rung IFRS 5	Restbuchwerte		
		Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2011		Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2011	
102	16	0	9	0	109	37	23	
662	48	0	38	0	672	130	169	
59.638	10.459	1.418	799	-5.761	62.119	321.505	435.190	
11	0	6	0	0	5	28	27	
60.413	10.523	1.424	846	-5.761	62.905	321.700	435.409	

Stand 01.01.2010	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Wertberichtigungen			Stand 31.12.2010	Restbuchwerte	
		Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2009		Stand 31.12.2010	
93	10	0	1	102	6	37	
638	31	0	7	662	151	130	
54.261	7.990	2.089	524	59.638	257.386	321.505	
11	0	0	0	11	38	28	
55.003	8.031	2.089	532	60.413	257.581	321.700	

Anhang

Grundlagen der Abschlusserstellung

Allgemeine Grundlagen

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. In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 9. Juni 2009 wurde die HAMBORNER AG durch Eintragung in das Handelsregister am 18. Februar 2010 mit Wirkung zum 1. Januar 2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert seitdem als HAMBORNER REIT AG. Sie unterliegt damit auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem in- und ausländischem 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 ab 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 elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011 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 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 2011 und den Lagebericht für das Jahr 2011 am 29. Februar 2012 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 elektronischen 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, Goethestraße 45, 47166 Duisburg angefordert werden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011 basiert mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Änderungen grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2011 ist gemäß IAS 1 (60) nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert. Zur besseren Darstellung der Ertragslage ist die Gewinn- und Verlustrechnung an die für Immobiliengesellschaften von der European Public Real Estate Association (EPRA) empfohlenen Gliederungsvorschläge angepasst.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Seit dem 1. Januar 2011 machen wir zur transparenteren Darstellung unserer Pensionsverpflichtungen in der Bilanz von dem Wahlrecht gemäß IAS 19 (93A) Gebrauch, versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen unter Verzicht auf das bisher nach IAS 19 (92) angewandte Korridorverfahren sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital zu erfassen. Die vollständige Erfassung der Pensionsverpflichtungen zu den Bilanzstichtagen führt zu zuverlässigeren und relevanteren Informationen. Die im vorliegenden Bericht ausgewiesenen Vorjahresangaben haben wir nach den Vorschriften des IAS 8 rückwirkend wie folgt angepasst und, soweit frühere Perioden betroffen sind, die Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 geändert:

Zum 1. Januar 2010 bestand ein nach dem Korridorverfahren noch nicht realisierter versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 1.380 T€, der rückwirkend in der Neubewertungsrücklage der Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 erfasst wurde. Zusätzlich erhöhte sich die Neubewertungsrücklage um 446 T€ aufgrund der auf diesen Betrag vor dem 1. Januar 2010 erfolgsneutral zu berücksichtigenden latenten Steuern. Darüber hinaus wurden zum 1. Januar 2010 die in den Vorperioden im Personalaufwand erfassten versicherungsmathematischen Verluste in Höhe von 176 T€ vom Bilanzgewinn in die Neubewertungsrücklage umgegliedert.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde ein versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 883 T€ errechnet, der zu einer weiteren Minderung der Neubewertungsrücklage führte. Unter Anwendung des Korridorverfahrens wurden für das Geschäftsjahr 2010 versicherungsmathematische Verluste von insgesamt 179 T€ ergebniswirksam verrechnet, die nach IAS 8 storniert wurden. Hierdurch wurde retrospektiv der Personalaufwand vermindert und der Jahresüberschuss erhöht. Insgesamt wurden die Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2010 um insgesamt 2.084 T€* erhöht und betragen angepasst an die geänderte Bilanzierungsmethode 7.571 T€.

Bei den retrospektiven Änderungen wurden in diesem Einzelabschluss die Gewinn- und Verlustrechnung, die Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, die Bilanzwerte zum 31. Dezember 2010 sowie die Eröffnungsbilanzwerte zum 1. Januar 2010, die Kapitalflussrechnung, die Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie die von der Umstellung betroffenen Kennzahlen angepasst.

Bei Beibehaltung des Korridorverfahrens hätte sich im Berichtszeitraum ein um 459 T€ erhöhter Personalaufwand ergeben. Aus der Anpassung resultiert eine Erhöhung des Ergebnisses je Aktie von 0,01 € (Vorjahr: 0,00 €).

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

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2010 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. Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die berichteten Beträge.

Standard/ Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Accounting Standards	Zusätzliche Ausnahmen für Erstanwender
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	Änderungen der Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen; Einführung von Ausnahmen für definierte Angabepflichten für Unternehmen, die von einer öffentlichen Stelle kontrolliert, gemeinschaftlich geleitet oder maßgeblich beeinflusst werden
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung	Klassifizierung von Bezugsrechten
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes; Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen	Beitragsvorauszahlungen bei bestehenden Mindestdotierungsverpflichtungen
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten	Neue Interpretation
Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2010)	Diverse	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 und IFRIC 13

* Versicherungsmathematischer Verlust zum 1. Januar 2010 in Höhe von 1.380 T€ zuzüglich Betrag aus der Neuberechnung in Höhe von 883 T€ abzüglich 179 T€ aus ergebniswirksamer Verrechnung in 2010.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten, geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2011 noch nicht verpflichtend anzuwenden:

Standard/ Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung	Datum des Inkrafttretens
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Accounting Standards	Zusätzliche Ausnahmen für Erstanwender	1. Juli 2011
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben	Erweiterung der Angabepflichten bei Übertragungen finanzieller Vermögenswerte	1. Juli 2011
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben	Änderungen zur Verbesserung der Angaben zur Aufrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	1. Januar 2013
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben	Änderung zur Forderung von Angaben zur erstmaligen Anwendung von IFRS 9	1. Januar 2015
IFRS 9	Finanzinstrumente	Klassifizierung von Finanzinstrumenten (2009 herausgegeben); Bilanzierung von finanziellen Verbindlichkeiten und Ausbuchungen (2010 herausgegeben)	1. Januar 2015
IFRS 10	Konzernabschlüsse	Neuer Standard; ersetzt IAS 27 und SIC-12 in den derzeit gültigen Fassungen	1. Januar 2013
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	Neuer Standard; ersetzt IAS 31 und SIC-13	1. Januar 2013
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	Neuer Standard; Erweiterung der Angabepflichten für Unternehmen, die an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und/oder nicht konsolidierten strukturierten Einheiten beteiligt sind	1. Januar 2013
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	Neuer Standard; Vereinheitlichung der Regelungen zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Dieser Standard greift immer dann, wenn in anderen Standards eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgeschrieben wird	1. Januar 2013
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	Änderungen in Bezug auf die Darstellung des sonstigen Ergebnisses	1. Juli 2012
IAS 12	Ertragsteuern	Begrenzte Änderung in Bezug auf die Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte	1. Januar 2012
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	Änderung der Behandlung leistungsorientierter Versorgungspläne und Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses.	1. Januar 2013
IAS 27	Separate Abschlüsse	Aufgrund der Einführung von IFRS 10 gilt der Standard nunmehr nur noch für Einzelabschlüsse	1. Januar 2013
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	Standard ersetzt Vorgängerversion IAS 28 (2003) Anteile an assoziierten Unternehmen	1. Januar 2013
IAS 32	Finanzinstrumente: Ausweis	Änderungen zur Verbesserung der Angaben zur Aufrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	1. Januar 2014
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	Neue Interpretation	1. Januar 2013

Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht. HAMBORNER erwartet, dass sich zukünftig aus der Anwendung der am Bilanzstichtag herausgegebenen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben werden.

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. Da HAMBORNER nur in einem Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment tätig ist, 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 Jahresabschlusses 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 Werthaltigkeit 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 fünfzig Jahren und am Bilanzstichtag eine Restnutzungsdauer von acht Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und fünfzehn Jahren.

Abgangserlöse 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 Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. 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 bis 50
SB-Märkte	33 bis 40

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2011 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow (DCF)-Methode. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2012 bis 2021) erstreckt, zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungssätze zwischen 4,9 % und 8,5 % (Vorjahr: 4,9 % und 8,5 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 5,1 % und 9,3 % (Vorjahr: 4,8 % und 9,0 %) abgezinst. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ im Lagebericht.

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 wesentlich unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Zur Bestimmung des erzielbaren Betrags wird der von einem aktiven Markt abgeleitete Nettoveräußerungserlös oder – falls

höher – der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung herangezogen. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bildet der gutachterlich ermittelte Marktwert den Wertmaßstab für den Nutzungswert. 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 Leasinggegenstandes 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. Hierunter fallen bei HAMBORNER sämtliche Mietverträge über Immobilien.

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 der HAMBORNER nicht.

Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der die Transaktionskosten bei Erwerb berücksichtigt. Die Folgebewertung richtet sich danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

- ▶ Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessene 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-Hedges wird nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. Im vorliegenden Fall führte die Ermittlung im Ergebnis dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze im Eigenkapital berücksichtigt werden konnten. Positive Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden unter den Sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte in einem gesonderten Posten unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Mit Eintritt in den REIT-Status ist HAMBORNER auf Gesellschaftsebene steuerbefreit. Die in der Vergangenheit aus Marktwertänderungen von Zinsderivaten gebildeten latenten Steuern waren daher im Vorjahr erfolgsneutral aufzulösen.

Die von den Kreditinstituten 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 zugrundeliegenden Bewertungsmodelle fließen Faktoren ein, die direkt (d. h. als Preise) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) auf aktiven Märkten beobachtet werden.

Bankguthaben

Bankguthaben umfassen Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Die Bilanzierung erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

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 zu dem niedrigeren Wert aus Buchwert und dem beizulegenden 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 %	2011	2010
Rechnungszins	4,7	4,1
Entgelttrend	2,0	2,0
Rententrend	1,8	1,6

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 Dienstzeitaufwand wird innerhalb der Personalaufwendungen, der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsaufwand 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 Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbezug 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 7.134 T€ und betragen im Berichtsjahr 32.160 T€. Der Anstieg ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres (7.241 T€), aus Mietausfällen infolge Objektverkäufen (-87 T€) sowie aus Rückgängen bei den Bestandsmieten (like for like) in Höhe von -20 T€.

Weiterberechnungen 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 546 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 527 T€ als Saldo aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 19 T€ zu.

in T€	2011	2010
Erlöse aus Mieten und Pachten		
Einzelhandelsflächen	19.507	15.443
Büroflächen und Arztpraxen	11.058	7.896
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	603	598
Wohnungen	468	512
Garagen / PKW-Stellplätze	136	87
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen, etc.)	190	187
Einnahmen aus Mietgarantien	198	303
Summe	32.160	25.026
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.247	2.701
Summe	35.407	27.727
Laufende Betriebsaufwendungen	-4.598	-3.895
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.565	-1.708
Nettomieteinnahmen	28.244	22.124

Einen Überblick über die zehn größten Mieter haben wir im Lagebericht auf Seite 48 dargestellt. Mit der Kaufland-Gruppe erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2011 mit 4,6 Mio. € über 10 % ihrer Mieterlöse.

Die laufenden Betriebsaufwendungen umfassen unter anderem den Aufwand für Energien, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern und können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden. Sie erhöhten sich infolge der Zunahme des Objektbestandes um 703 T€ und betragen 4.598 T€. Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 2.565 T€ nach 1.708 T€ im Vorjahr. Die Erhöhung um 857 T€ betrifft im Wesentlichen nicht aktivierbare Aufwendungen aus der Umbaumaßnahme am Objekt Köln, Von-Bodelschwingh-Str. 6, sowie weitere größere geplante Einzelmaßnahmen, u. a. Dachsanierungen.

in T€	2011	2010
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u.a.	2.035	1.691
Grundbesitzabgaben	484	422
Grundsteuern	995	693
Erbbauzinsen	757	735
Versicherungsprämien	218	326
Übrige	109	28
Summe	4.598	3.895
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	2.565	1.708
Gesamt	7.163	5.603

(2) Verwaltungsaufwand

Der Posten enthält die satzungsbedingten Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung. Der Anstieg um 108 T€ ist hauptsächlich auf höhere Aufsichtsratsvergütungen zurückzuführen.

Folgende Honorare für den bestellten Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr erfasst:

in T€	2011	2010
Abschlussprüfungsleistungen	70	70
Andere Bestätigungsleistungen	10	165
Steuerberatungsleistungen	29	-28
davon aus der Auflösung im Vorjahr gebildeter Rückstellungen 0 T€ (Vorjahr: -28 T€)		
Sonstige Leistungen	10	9
Gesamt	119	216

Unter den anderen Bestätigungsleistungen des Vorjahres weisen wir hauptsächlich Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung aus, die ergebnisneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet wurden. Die Steuerberatungsleistungen des Berichtsjahres stehen im Zusammenhang mit der in 2011 durchgeführten Betriebsprüfung. Die sonstigen Leistungen enthalten in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 6 T€) Reisekosten und Auslagen im Zusammenhang mit den erteilten Mandaten.

(3) Personalaufwand

Der Personalaufwand nahm im Vergleich zum Vorjahr um 274 T€ zu und beträgt 2.838 T€. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Löhne und Gehälter infolge einer im Vorjahr enthaltenen Rückstellungsauflösung für nicht in Anspruch genommene Tantiemen des Jahres 2009 sowie der Einstellung von Mitarbeitern im vierten Quartal des Berichtsjahres im Hinblick auf ausscheidende Mitarbeiter im Frühjahr 2012.

in T€	2011	2010
Löhne und Gehälter	2.478	2.242
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	261	261
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	99	61
Gesamt	2.838	2.564

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

Die Abschreibungen in 2011 liegen um 2.492 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 10.523 T€. Davon entfallen 10.459 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 7.990 T€). Im Vorjahr enthaltene außerplanmäßige Abschreibungen (294 T€) durch die Anpassung der ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte fielen im Berichtsjahr nicht an.

(5) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2011	2010
Wertaufholungszuschreibung	1.418	2.089
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	149	169
Rückstellungsauflösung	34	134
Weiterbelastung an Mieter und Pächter	116	60
Sonstige	52	82
Gesamt	1.769	2.534

Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2011.

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um 121 T€ zu und betragen 845 T€. Der Posten enthält mit 288 T€ (Vorjahr: 123 T€) vor allem Rechts- und Beratungskosten sowie mit 154 T€ (Vorjahr: 95 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit.

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 2.232 T€ nach 2.227 T€ im Vorjahr. In 2011 haben wir neben einem Geschäftshaus in Krefeld aus unserem unbebauten Altbesitz überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von insgesamt rd. 1,0 Mio. m² in Streubesitzlage veräußert.

(8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge betragen 408 T€ und setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen. Trotz des weiterhin niedrigen allgemeinen Zinsniveaus konnten die Zinserträge aufgrund des in 2011 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich höheren Liquiditätsbestands infolge des Mittelzuflusses aus der Kapitalerhöhung im Oktober 2010 um 140 T€ gesteigert werden.

Die Zinsaufwendungen nahmen im Geschäftsjahr 2011 infolge der in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinszahlungen für bereits im Vorjahr aufgenommene Immobilienkredite und des zeitanteiligen Zinsaufwands für die im Berichtsjahr hinzugekommenen Kredite um insgesamt 1.796 T€ auf 8.372 T€ zu.

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 2.592 T€. Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.733 T€ (Vorjahr: 3.800 T€). Der Rückgang ist auf die Verminderung der verzinslichen Swap-Valuta zurückzuführen.

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3-Monats-EURIBOR in Höhe von 1.141 T€ (Vorjahr: 669 T€). Die Zunahme resultiert aus dem Anstieg der kurzfristigen Zinsen. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf das Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“.

(9) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2011	2010
Ertragsteueraufwand Vorjahr	2	-21
Effekte aus der Schlussbesteuerung	57	16.577
Ertragsteueraufwand aus Betriebsprüfung	1.232	0
latente Steuern	0	-13.778
Gesamt	1.291	2.778

a) Ertragsteueraufwand

Der Ertragsteueraufwand beinhaltet mit 1.232 T€ die Nachversteuerung aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Betriebsprüfung. Darüber hinaus fielen 57 T€ aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) aus dem Verkauf von Grundstücken in 2011 an.

b) Latente Steuern

Durch Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status und der damit einhergehenden Steuerbefreiung auf der Gesellschaftsebene sind seit dem 01.01.2010 keine latenten Steuern mehr auszuweisen.

Für den ausgewiesenen Steueraufwand ergibt sich folgende Überleitungsrechnung:

in T€	2011	2010
Ergebnis der Geschäftstätigkeit	9.156	8.447
Steuersatz in %	0,0	0,0
Erwarteter Steueraufwand	0	0
+/- Steuerauswirkungen Vorjahre	2	-21
+/- Effekte aus der Schlussbesteuerung/Betriebsprüfung	1.289	2.799
Ertragsteuern	1.291	2.778

Die ausgewiesenen Ertragsteuern betreffen sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr ausschließlich vergangene Geschäftsjahre.

(10) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 7.865 T€ und liegt damit um 2.196 T€ über dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,23 € 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 solchen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

		2011	2010
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	34.120	25.258
Nettoergebnis/Jahresüberschuss	T€	7.865	5.669
Ergebnis je Aktie	€	0,23	0,22

Erläuterungen zur Bilanz

(11) 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 beträgt zum Abschlussstichtag 125 T€.

(12) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 129.451 T€. Davon entfallen 127.491 T€ auf die im Berichtsjahr erworbenen Immobilien und darauf geleistete Anzahlungen sowie 1.960 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

Im Berichtszeitraum wurde ein Bürogebäude in Krefeld veräußert. Außerdem haben wir in 2011 aus dem unbebauten Grundbesitz eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Streubesitzfläche von rd. 0,9 Mio. m² sowie eine weitere Fläche von rd. 0,1 Mio. m² veräußert.

Darüber hinaus wurden zum 31.12.2011 drei Geschäftsgebäude in Erfurt in den Posten "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" umgegliedert (vgl. Textziffer (16)).

Für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien ergab sich zum 31.12.2011 eine Wertaufholungszuschreibung von 1.418 T€. Im Berichtsjahr bestand keine Notwendigkeit zur Durchführung außerplanmäßiger Abschreibungen.

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

in T€	2011	2010
Stand 1. Januar	321.505	257.386
+ Zugänge wegen Erwerb	124.011	67.397
+ Zugänge wegen Anzahlungen	3.480	4.092
+ Zugänge wegen Nachinvestitionen	1.960	69
	129.451	71.558
- Abgänge wegen Verkauf	-1.239	-1.538
- Abgänge wegen Umgliederungen	-5.486	0
	-6.725	-1.538
+ Wertaufholungszuschreibungen	1.418	2.089
- Abschreibungen des Geschäftsjahres	-10.459	-7.990
Stand 31. Dezember	435.190	321.505

Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 7.163 T€ (Vorjahr: 5.603 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – am Bilanzstichtag vermietet. Auf die Leerstandsflächen einschließlich des nicht verpachteten unbebauten Grundbesitzes entfallen von den vorgenannten Beträgen im Berichtsjahr 134 T€ (Vorjahr: 120 T€). Die auf die nicht vermieteten Flächen entfallenden Aufwendungen werden dabei nach dem gewichteten prozentualen Verhältnis ermittelt, das auf den Leerstand in Relation zur Gesamtmietfläche entfällt.

Auch zum 31.12.2011 wurde unser gewerbliches Immobilienportfolio von einem unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewertet.

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen sowie Umgliederungen in die "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" gemäß IFRS 5 im Berichtsjahr ergab sich zum 31.12.2011 ein Verkehrswert unseres bebauten Immobilienportfolios von 498.880 T€ (Vorjahr: 376.150 T€).

Der Immobilienbestand wird nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Wegen weiterer Details zur Bewertung unserer Immobilien verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ im Lagebericht.

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für am Bilanzstichtag noch nicht auf HAMBORNER übergegangene Immobilien bestanden am 31.12.2011 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 57,2 Mio. €.

Der unbebaute Grundbesitz ist zu den historischen Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund seiner Struktur (überwiegend Flächen mit land- und forstwirtschaftlichem Charakter) ist ein anderer Wert verlässlich nicht zu ermitteln.

(13) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen ausschließlich sonstige Ausleihungen. Diese enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen, die zum Barwert angesetzt wurden, und sonstige Darlehen an Belegschaftsmitglieder.

(14) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte, Forderungen aus Ertragsteuern

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen wurden in Höhe von 9 T€ (Vorjahr: 55 T€) vorgenommen. Darüber hinaus

wurde das Ergebnis des Berichtsjahres durch die Ausbuchung von Forderungen im Umfang von 47 T€ (Vorjahr: 14 T€) gemindert.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten mit 232 T€ (Vorjahr: 243 T€) ausschließlich gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in T€	2011	2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	78	62
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.180	0
Sonstige	414	373
Gesamt	2.672	435

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen betreffen eine Kaufpreisforderung aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke.

Die ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren am Abschlussstichtag allesamt fällig und werden somit innerhalb von weniger als 30 Tagen nach dem Bilanzstichtag überfällig.

Die Forderungen aus Ertragsteuern betragen 9 T€ (Vorjahr: 12 T€). Sie betreffen hauptsächlich einen Körperschaftsteuererstattungsanspruch gemäß § 37 Abs. 1 KStG, der uns in sechs jährlichen Raten bis 2017 zufließen wird.

(15) Bankguthaben und Kassenbestände

Hauptsächlich durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2010 reduzierte sich der Finanzmittelfonds um 64.944 T€.

in T€	2011	2010
Bankguthaben	18.683	83.623
Kassenbestände	2	6
Gesamt	18.685	83.629

(16) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen drei Geschäftshäuser in Erfurt, für die im Rahmen eines Paketverkaufs im Dezember 2011 ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang aber zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war.

(17) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2011 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2011 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 34,12 Mio. € und ist in 34.120.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Mai 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats wie folgt zu erhöhen:

- ▶ 3.412 T€ (Genehmigtes Kapital I)
- ▶ 13.648 T€ (Genehmigtes Kapital II)

Aus den genehmigten Kapitalbeträgen ergeben sich genehmigte Anteile von 17.060.000 Aktien, die als nennwertlose Stückaktien an die Aktionäre ausgegeben werden können. Die Ermächtigung gilt bis zum 16. Mai 2016. Bei vollständiger Durchführung der genehmigten Kapitalmaßnahmen würden sich die ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft auf 51.180.000 Stück erhöhen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand 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 3.412.000 Aktien und ist bis zum 16. Mai 2016 gültig.

Zum 31. Dezember 2011 weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 26.144 T€ (Vorjahr: 29.689 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 13.648.000 € vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,40 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 13.648 T€ zugrunde.

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 31.12.2011 aus den anderen Gewinnrücklagen 1.215 T€ entnommen, sodass sie zum Stichtag 105.638 T€ betragen.

Die Neubewertungsrücklage enthält in Höhe von –12.726 T€ (Vorjahr: –9.023 T€) die Fair-Value-Änderungen aus der Bewertung von Derivaten im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges) sowie in Höhe von –2.330 T€ (Vorjahr: –2.439 T€) die zum 31. Dezember 2011 aufgelaufenen versicherungsmathematischen Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen.

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

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

in T€	2011	2010	Veränderung in %
Eigenkapital	215.131	223.467	–3,7 %
Bilanzsumme	462.493	406.143	13,9 %
Bilanzielle Eigenkapitalquote	46,5 %	55,0 %	– 8,5 %-Punkte

Daneben ist für die Gesellschaft die Einhaltung des nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitaldeckungsgrades für den Stuserhalt als Real Estate Investment Trust von großer Bedeutung und unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2011 betrug die Kennzahl 55,7 % (Vorjahr: 74,4 %). Der Rückgang des Eigenkapitaldeckungsgrades steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Investitionen in das Immobilienportfolio, die anteilig über die Aufnahme von Darlehen finanziert wurden.

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit bildet der Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert unserer Immobilien. Zum 31. Dezember 2011 beträgt die Kennzahl 39,1 % (Vorjahr: 19,3 %).

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.

(18) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Hauptsächlich durch weitere Kreditaufnahmen zur Immobilienfinanzierung nahmen die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 61.153 T€ auf 216.223 T€ zu. Die derivativen Finanzinstrumente verringerten sich aufgrund von Marktwertänderungen um 3.703 T€ und betragen –12.726 T€. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch – zur Erreichung größerer Flexibilität – 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 Zins-Swaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 96,3 Mio. €. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften zwischen 2013 und 2021. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate in Höhe von 3,7 Mio. € führte zu einem Rückgang der in der Neubewertungsrücklage enthaltenen Marktwertänderungen von Derivaten auf –12.726 T€.

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert 31.12.2011 in Mio. €	beizulegender Zeitwert in T€
1	Zinsswap	Apr. 2018	16,0	–2.467
2	Zinsswap	Apr. 2018	11,6	–1.787
3	Zinsswap	Dez. 2013	12,1	–585
4	Zinsswap	Dez. 2018	4,6	–590
5	Zinsswap	Okt. 2017	35,4	–5.219
6	Zinsswap	Nov. 2021	16,6	–2.078
Gesamt			96,3	–12.726

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

in T€	31.12.2011			31.12.2010		
	kurzfristig	langfristig		kurzfristig	langfristig	
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	6.672	25.652	183.899	15.376	29.059	110.634
Derivative Finanzinstrumente	0	585	12.141	0	708	8.316
Gesamt	6.672	26.237	196.040	15.376	29.767	118.950

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€	31.12.2011			31.12.2010		
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
	Finanzverbindlichkeiten	12.655	51.602	201.104	18.611	44.719
Derivative Finanzinstrumente	2.799	9.399	3.456	2.809	9.528	3.913
Gesamt	15.454	61.001	204.560	21.420	54.247	125.795

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Am 31.12.2011 waren Grundschulden im Umfang von 233,0 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 3,53 % und 5,21 % (Durchschnittsverzinsung: 4,48 %) 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:

Originäre Finanzinstrumente mit fester Verzinsung unterliegen nur dann Zinsrisiken, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Finanzinstrumente, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, unterliegen keinen Zinsänderungsrisiken. 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€	2011	2010
Zins + 1 %	4.639	4.163
Zins - 1 %	-5.837	-4.472

Originäre Finanzinstrumente mit einer variablen Verzinsung sind ebenfalls einer Sensitivitätsanalyse zu unterziehen, da auch sie einem Marktzinsänderungsrisiko unterliegen. Dies betraf im Vorjahr einen variabel verzinslichen Zwischenkredit i. H. v. 10.080 T€, der zum 30.06.2011 abgelöst wurde.

Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung in T€	2011	2010
Zins + 1 %	-	50
Zins - 1 %	-	-50

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 Zinsparameter zum Bilanzstichtag.

in T€	31.12.2011		31.12.2010	
	Buchwert	beizulegender Zeitwert	Buchwert	beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	216.223	221.671	155.070	155.764

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.

in T€	Bewertung nach IAS 39				Bewertung nach anderen Standards
	31.12.2011	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten	Fortgef. AK
Aktiva					
Immaterielle Vermögenswerte	23				23
Sachanlagen	169				169
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	435.190				435.190
Finanzielle Vermögenswerte	27			27	
Langfristige sonstige Vermögenswerte	232				232
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.672		2.574		98
Forderungen aus Ertragsteuern	9				9
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685		18.685		
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.486				5.486
	462.493	0	21.259	27	441.207
Passiva					
Eigenkapital	215.131				215.131
Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	225.144	12.726 *	210.575		1.843
Rückstellungen für Pensionen	7.122				7.122
Sonstige langfristige Rückstellungen	859				859
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.905		9.109		796
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.289				1.289
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.013				3.013
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	30		26		4
	462.493	12.726	219.710	0	230.057

* als Sicherheitsinstrument designierte Derivate

in T€	Bewertung nach IAS 39			Bewertung nach anderen Standards	
	31.12.2010	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten	Fortgef. AK
Aktiva					
Immaterielle Vermögenswerte	37				37
Sachanlagen	130				130
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	321.505				321.505
Finanzielle Vermögenswerte	28			28	
Langfristige sonstige Vermögenswerte	367			367	
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	435		435		
Forderungen aus Ertragsteuern	12				12
Bankguthaben und Kassenbestände	83.629		83.629		
	406.143	0	84.064	395	321.684
Passiva					
Eigenkapital	223.467				223.467
Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	151.867	9.023*	141.433		1.411
Rückstellungen für Pensionen	7.571				7.571
Sonstige langfristige Rückstellungen	825				825
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	20.102		17.678		2.424
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.311		2.311		
	406.143	9.023	161.422	0	235.698

* als Sicherheitsinstrument designierte Derivate

(19) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die zum 31.12.2011 ausgewiesenen Ertragsteuerverbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen erwartete Nachzahlungen aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2009. Sie betreffen nahezu ausschließlich die sich aus den Feststellungen der Betriebsprüfung ergebende Erhöhung der durch die Erlangung des REIT-Status ausgelösten Schlussbesteuerung.

(20) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2011 insgesamt 6.100 T€. Innerhalb der nächsten 12 Monate sind davon 3.233 T€ fällig. Im Vorjahresvergleich verminderte sich der Ansatz um insgesamt 1.776 T€. Der Rückgang ergibt sich hauptsächlich als Saldogröße aus der Veränderung verschiedener Kaufpreis- und Grunderwerbsteuerverpflichtungen. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um 37 T€ und betragen am Bilanzstichtag 58 T€.

(21) Rückstellungen für Pensionen

Für berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Es handelt sich dabei um leistungsorientierte Zusagen im Sinne von IAS 19. Die Rückstellungsbewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Ansprüchen auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt und Annahmen zur Inflation getroffen. Der Rückstellungsermittlung liegt ein regelmäßiges Pensionsalter von 63 Jahren zugrunde.

Die Aufwendungen aus den Zusagen werden auf Basis versicherungsmathematischer Berechnung über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und sind nach Vorschrift des IAS 19 in laufenden Dienstzeitaufwand, Amortisation von versicherungsmathematischen Gewinnen oder Verlusten und Zinsaufwand aufzuteilen. Während der Zinsaufwand das Finanzergebnis beeinflusst, werden mit Ausnahme der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste die übrigen Posten unter dem Personalaufwand ausgewiesen. Im Jahr 2011 betrug der Zinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen 298 T€ (Vorjahr: 341 T€).

Die Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste erfolgt erfolgsneutral im Eigenkapital. Die in 2011 entstandenen versicherungsmathematischen Gewinne betragen 109 T€ (Vorjahr: Verluste von 883 T€). Die kumulierten versicherungsmathematischen Verluste betragen zum Stichtag 2.330 T€ (Vorjahr: 2.439 T€).

Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

in T€	2011	2010	2009	2008	2007
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	7.571	6.983	6.840	7.097	6.917
Laufender Dienstzeitaufwand	17	13	11	11	41
Zinsaufwand	298	341	381	375	317
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	-109	883	400	-31	410
Pensionszahlungen	-655	-649	-649	-612	-588
Bilanzwert 31. Dezember (= Barwert 31. Dezember)	7.122	7.571	6.983	6.840	7.097
Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende	7.122	7.571	6.983	6.840	7.097
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	201	226	199	171	641

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 149 T€ (Vorjahr: 143 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in der Höhe von 10 T€ (Vorjahr: 10 T€) sowie Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen in Höhe von 60 T€ (Vorjahr: 28 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2012 werden Pensionszahlungen in Höhe von 661 T€ erwartet.

(22) Sonstige Rückstellungen

Die Fristigkeiten der sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

in T€	01.01.2011				31.12.2011		
	Insgesamt	Zuführungen	Inanspruchnahme	Auflösungen	Insgesamt	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für							
Tantiemen	625	668	633	0	660	0	660
Bergschäden	1.525	35	1	0	1.559	859	700
Satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen	225	305	253	0	277	0	277
Rechts- und Beratungsaufwendungen	30	166	27	3	166	0	166
Ausstehende Rechnungen	488	1.107	723	136	736	0	736
Übrige	243	455	212	12	474	0	474
Gesamt	3.136	2.736	1.849	151	3.872	859	3.013

Die Rückstellung für Tantiemeverpflichtungen liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemezahlungen für 2011 in 2012 um 35 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 660 T€.

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 überwiegend langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. Als Abzinsungsfaktor wird dabei ein Zinssatz von 5,2 % (Vorjahr: 5,3 %) bei einer Restlaufzeit von 19 Jahren (Vorjahr: 20 Jahren) zugrunde gelegt. Aus der vorgenommenen Aufzinsung der Rückstellung ergab sich zum 31. Dezember 2011 gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 34 T€ auf 1.559 T€.

Die Rückstellungen für satzungs- und rechtsformgebundene Verpflichtungen enthalten Aufsichtsratsvergütungen und Abschlussprüferhonorare. Wegen weiterer Angaben zu den Abschlussprüferhonoraren im Sinne von § 285 Nr. 17 i. V. m. § 325 Abs. 2a HGB verweisen wir auf Textziffer (2).

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen nahmen gegenüber dem Vorjahr um 248 T€ zu und betragen 736 T€. Zurückgestellt wurden Beträge für noch nicht abgerechnete Instandhaltungsaufwendungen und für Betriebskosten, soweit sie das Jahr 2011 betreffen.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückerstattungsbeträge für Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Berichtsjahr 2011 (150 T€), Rückstellungen für ausstehenden Urlaub (102 T€) sowie für Kosten des Geschäftsberichts (70 T€).

(23) Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten

Im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 30 T€. Diese resultieren insbesondere aus Mietkautionen.

(24) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen resultieren am 31.12.2011 noch nicht fällige Kaufpreisverpflichtungen von insgesamt 57,2 Mio. €. Die Zahlungsverpflichtungen werden mit Besitzübergang der Immobilien in den Jahren 2012 und 2013 fällig.

Die Kaufpreise für das im Berichtsjahr erworbene Objekt in Langenfeld und das im Vorjahr erworbene Objekt in Lemgo können sich unter der Voraussetzung erhöhen, dass Leerstandsflächen durch den Verkäufer innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des jeweiligen Kaufvertrags vermietet werden. Ferner erhöht sich beim Objekt in Lemgo der Kaufpreis, wenn für eine vermietete Einzelhandelsfläche in den ersten drei Jahren nach der Übergabe der Geschäftsräume statt der vereinbarten Mindestmiete jeweils eine Umsatzmiete zu zahlen ist, die über der Mindestmiete liegt.

Das NuOffice in München war zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung noch nicht fertiggestellt. Der vorläufig ermittelte Kaufpreis kann sich bis zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch ändern. Sollte bis zu diesem Datum der Gesamtbetrag der mietvertraglich vereinbarten Jahresnettokaltemiete über oder unter der im Kaufvertrag geschätzten Jahresnettokaltemiete liegen, erhöht bzw. vermindert sich der Kaufpreis um einen Betrag, der sich durch Anwendung eines im Kaufvertrag festgelegten Faktors auf die ermittelte Mietdifferenz ergibt.

Im Zuge der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der Erlangung des REIT-Status wurden die stillen Reserven auf bebaute und unbebaute Grundstücke – soweit die Voraussetzungen erfüllt waren – nur zur Hälfte in die Bemessungsgrundlage der Steuerermittlung einbezogen. Sollten aus dem Bestand dieser begünstigt versteuerten Grundstücke bis zum 31. Dezember 2013 Verkäufe erfolgen, würde die für diese Objekte in Anspruch genommene Steuervergünstigung rückwirkend entfallen.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p. a.)	Weiterbelastung an Mieter (in T€ p. a.)
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012*	114	0
30. Juni 2023	210	0
Gesamt	641	204

* Das Erbbaurecht geht spätestens am 30.06.2012 aufgrund vertraglicher Vereinbarungen gegen Zahlung von 3,2 Mio. € in unseren Besitz über.

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

(25) 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 31.12.2011 Anlageimmobilien zum Buchwert von 435,9 Mio. € (Vorjahr: 315,4 Mio. €) vermietet.

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

in T€	2011	2010
bis zu einem Jahr	34.319	25.670
innerhalb von zwei bis fünf Jahren	109.987	76.755
über fünf Jahre	100.600	67.061
Gesamt	244.906	169.486

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 Kassenbestände und Bankguthaben. Zum Stichtag verminderte sich der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 64,9 Mio. € auf 18,7 Mio. €. Die ausgewiesenen Guthaben enthalten Mietkautionen in Höhe von 198 T€ sowie Hinterlegungen aus Kaufpreiseinbehalten in Höhe von 1,5 Mio. €.

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

(26) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Die Kapitalflussrechnung setzt auf das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) auf.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit des Vorjahres ist im Wesentlichen durch die Steuerzahlungen – insbesondere für die Schlussbesteuerung – in Höhe von insgesamt 16,9 Mio. € beeinflusst. Vergleichbare außerordentliche Sachverhalte ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2011	2010
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	34.120	34.120
Operativer Cashflow	T€	24.651	830
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,72	0,02

(27) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in das immaterielle Anlagevermögen decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen. Diese enthalten auch die noch nicht zahlungswirksamen Investitionen, die im Wesentlichen aus Kaufpreiseinbehalten resultieren.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres zu einem Mittelabfluss von 130,3 Mio. € (Vorjahr: 65,6 Mio. €).

Der Erlös aus einem Grundstücksverkauf in Höhe von 2,2 Mio. € war bis zum Bilanzstichtag noch nicht zahlungswirksam.

(28) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 40,7 Mio. € ist auf Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 79,2 Mio. € zurückzuführen.

Zum 31.12.2011 verfügte die Gesellschaft über eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 10 Mio. €, die zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung des Erwerbs strategiekonformer Immobilien eingesetzt werden kann und die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Gesellschaft bei sich bietenden Ankaufgelegenheiten sicherstellt.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 20,1 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

HAMBORNER unterzeichnete am 4. Januar 2012 einen Darlehensvertrag in Höhe von 20,0 Mio. € zur Finanzierung der mit notariellem Kaufvertrag vom 23. August 2011 erworbenen Immobilie in München. Die Inanspruchnahme erfolgt frühestens mit der Kaufpreisfälligkeit. Bereitstellungszinsen fallen bis Mitte 2013 nicht an.

Der zum Bilanzstichtag noch nicht fällige Kaufpreis aus einem Grundstücksverkauf in Höhe von 2,2 Mio. € ist am 21. Februar 2012 eingegangen.

Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2011	2010
Kfm. Objektverwaltung	6	6
Techn. Objektverwaltung	4	4
Administration	13	12
Gesamt	23	22

Corporate Governance

Im Dezember 2011 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 2011 veröffentlicht.

Mitteilung über das Bestehen einer Beteiligung

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf 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 31.12.2011 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.01.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 21. Dezember 2010 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07 % (1.046.397 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,07 % (1.046.397 Stimmrechte) gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmen werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

▶ Nikko Asset Management Co., Ltd.

Der Stimmrechtsanteil der Nikko Asset Management Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 21. Dezember 2010 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07 % (1.046.397 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.02.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der LRI Invest S.A., Munsbach, Luxemburg, hat am 24. Februar 2011 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 3,05 % (1.039.566 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.03.2011 übermittelt worden:

Die Stimmrechtsanteile:

- ▶ der Freien und Hansestadt Hamburg, Hamburg, Deutschland
- ▶ des Landes Schleswig Holstein, Kiel, Deutschland,
- ▶ des HSH Finanzfonds AöR, Hamburg, Deutschland,
- ▶ der HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel, Deutschland
- ▶ und der HSH Real Estate AG, Hamburg, Deutschland,

haben jeweils am 28. Februar 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten und betragen zu diesem Tag jeweils 0 % (0 Stimmrechte).

Die Stimmrechtsanteile der HSH RE 2.–6. Beteiligungs GmbHs, Hamburg, Deutschland, (bestehend aus fünf Gesellschaften) haben am 28. Februar 2011 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und betragen zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der HSH RE 7. Beteiligungs GmbH, Hamburg, Deutschland, hat am 28. Februar 2011 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.06.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 9. Juni 2011 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 4,10 % (1.400.000 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der Siegert & Cie. GmbH, Düsseldorf, Deutschland, hat am 9. Juni 2011 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,02 % (690.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 21.07.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der LRI Invest S.A., Munsbach, Luxemburg, hat am 20. Juli 2011 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91 % (993.899 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11.08.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Laris GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 9. August 2011 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 4,51 % (1.540.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.10.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Dexia S.A., Brüssel, Belgien, hat am 20. Oktober 2011 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 0,62 % (212.250 Stimmrechte). Davon sind ihr 0,62 % (212.250 Stimmrechte) gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 03.11.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Augur Financial Holding V S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat am 5. Juli 2011 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der Augur Financial Holding V S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat am 24. Februar 2011 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 3,05 % (1.039.566 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,05 % (1.039.566 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die LRI Invest S.A. zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der Augur FIS, Luxemburg, Luxemburg, hat am 5. Juli 2011 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der Augur FIS, Luxemburg, Luxemburg, hat am 24. Februar 2011 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 3,05 % (1.039.566 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,05 % (1.039.566 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die LRI Invest S.A. und die Augur Financial Holding V S.A. zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.11.2011/02.12.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Mitsui Trust Holdings, Inc., Tokyo, Japan, hat am 1. April 2011 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 3,83 % (1.308.393 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,83 % (1.308.393 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Nikko Asset Management Co. Ltd. und der The Sumiomo Trust & Banking Co., Ltd. zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Mitsui Trust Holdings, Inc., Tokyo, Japan, hat am 24. November 2011 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91 % (991.616 Stimmrechte). Davon sind ihr 2,91 % (991.616 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der The Sumitomo Trust & Banking Co. Ltd., Tokyo, Japan, hat am 24. November 2011 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91 % (991.616 Stimmrechte). Davon sind ihr 2,91 % (991.616 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der Nikko Asset Management Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 24. November 2011 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91 % (991.616 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23.12.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und hat zu diesem Tag 9,99 % (3.407.913 Stimmrechte von 34.120.000 Stimmrechten) betragen. Diese Stimmrechte waren F. Van Lanschot Bankiers N.V. nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Alle F. Van Lanschot Bankiers N.V. zugerechneten Stimmrechte wurden dabei über folgendes von ihr kontrolliertes Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der HAMBORNER REIT AG 3 % oder mehr betragen hat, gehalten:

► Kempen & Co. N.V.

Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 28. Oktober 2010 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und hat zu diesem Tag 0,00 % (1.314 Stimmrechte) betragen. Diese Stimmrechte sind F. Van Lanschot Bankiers N.V. nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.01.2012 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat am 30.12.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten und betrug zu diesem Tag 3,04 % (das entspricht 1.036.200 Stimmrechten). Davon sind ihr 0,49 % (166.800 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31.12.2011 gemäß den uns vorliegenden Informationen nicht.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2011

Berichtspflichtige Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2011 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 810 T€. Sie umfassen die Vergütung und andere kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 700 T€ (Vorjahr: 598 T€) sowie Zuschüsse zur Rentenversicherung, Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen sowie Sachbezüge in Form von Dienstwagenutzung in Höhe von zusammen 110 T€. Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 221 T€.

Ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen erhielten Bezüge in Höhe von 407 T€. Die für diese Personengruppe gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 4.362 T€.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen
Ehrensitzender

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* (ab 25.08.2011)

EUREF AG*

FMS Wertmanagement AöR**

GSW Immobilien AG* (Vorsitzender)

Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG*

Investment AG für langfristige Investoren TGV*

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG*

Dr. Bernd Kottmann, Wachtberg (ab 17.05.2011)

Stellvertretender Vorsitzender

Unternehmensberater

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Unternehmensberaterin

Externe Mandate:

Max Mothes GmbH** (bis 25.02.2011)

Stiftung Mercator GmbH**

Volker Lütgen, Wentorf (bis 17.05.2011)

Makler, Volker Lütgen Immobilien

Dr. David Mbonimana, Seevetal

Stellvertretender Vorsitzender (bis 17.05.2011)

Mitglied des Vorstands der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH**

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) (ab 08.02.2011)

Wohnbau Dinslaken GmbH**

Bärbel Schomberg, Königstein (ab 17.05.2011)

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:

Bilfinger Berger Facility Services GmbH**

WGF Westfälische Grundbesitz und
Finanzverwaltung AG* (bis 31.12.2011)

WISTA Management GmbH**

Mechthilde Dordel***, Oberhausen

kfm. Angestellte

Edith Dützer***, Moers (bis 31.12.2011)

kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior***, Dinslaken

techn. Angestellter

Dieter Rolke***, Oberhausen (ab 01.01.2012)

kfm. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Dr. Bernd Kottmann (ab 17.05.2011)

Dr. David Mbonimana (bis 17.05.2011)

Robert Schmidt

Bärbel Schomberg (ab 17.05.2011)

Prüfungsausschuss

Dr. Bernd Kottmann (Vorsitzender) (ab 17.05.2011)

Dr. David Mbonimana (Vorsitzender) (bis 17.05.2011)

Christel Kaufmann-Hocker

Robert Schmidt

Hans-Bernd Prior

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Dr. Bernd Kottmann (ab 17.05.2011)

Volker Lütgen (bis 17.05.2011)

Dr. David Mbonimana

Bärbel Schomberg (ab 17.05.2011)

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

Vorstand für Finanz-/Rechnungswesen, Steuern,

Asset-Management, Technik/Instandhaltung, EDV,

Risiko-Management/Controlling

Hans Richard Schmitz, Duisburg

Vorstand für Portfolio-Management, Recht,

Investor Relations/Public Relations, Personal,

Corporate Governance, Versicherungen

Duisburg, den 29. Februar 2012

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 29. Februar 2012

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, Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 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 29. Februar 2012

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)

Wirtschaftsprüfer

(Pfeiffer)

Wirtschaftsprüfer

MARTIN-LUTHER-KING-WEG 18 – 28

MÜNSTER



KUNSTMUSEUM

JOHANN-KRANE-WEG 21 – 27

BRUTTOINLANDSPRODUKT

SCHWEIZ	399,8 Mrd. €
INDONESIEN	531,9 Mrd. €
NRW	534,0 Mrd. €
TÜRKEI	558,4 Mrd. €

LEBENSERWARTUNG

MÜNSTER

Frauen 83,1 Jahre

Männer 76,3 Jahre



DEUTSCHLAND

Frauen 80,1 Jahre

Männer 74,5 Jahre



KAUFKRAFT
PRO EINWOHNER

DEUTSCHLAND
19.684 €

NRW
19.921 €

MÜNSTER
21.991 €

B 51

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM 2009 BIS 2010

MÜNSTER



+5%

NRW



-1%



120 km
Flughafen Düsseldorf

EINWOHNER

MÜNSTER 279.803

DÜSSELDORF 588.735

KÖLN 1.007.119

STADTHAFEN

HAUPTBAHNHOF

KONGRESSZENTRUM

MARTIN-LUTHER-KING-WEG 18-28

ERRICHTUNG	2002 bzw. 2008
MIETER	Bundesagentur für Arbeit, IHK, con terra
MIETFLÄCHE	13.800 m ²
JÄHRLICHE MIETEINNAHME	1.699.000 €
BRUTTOANFANGSRENDITE	7,8 %
KAUFPREIS	21,9 Mio. €



GEWERBE GEBIET

0 m 200 m 400 m 600 m 800 m 1.000 m

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 2011 Folgendes:

§ 11 REIT-Gesetz: Streuung der Aktien

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststrebungsquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2011 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 76,61 %. Mit Schreiben vom 5. Januar 2012 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 2011 besteht das Gesamtvermögen der HAMBORNER zu 96,8 % 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 evtl. 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 13,6 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. 1,8 % des durchschnittlichen Bestands ihres unbeweglichen Vermögens seit REIT-Umwandlung veräußert.

§ 15 REIT-Gesetz: Mindesteigenkapital

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

Das nach den Vorschriften des REITG modifizierte Eigenkapital der HAMBORNER, welches für Zwecke dieser Vorschrift den beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens nach IAS 40 berücksichtigt, liegt zum 31. Dezember 2011 bei 55,7 %.

§ 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 %ige 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 13,6 Mio. € aus.

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

Duisburg, den 29. Februar 2012

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 29. Februar 2012 gemäß § 1 Abs. 4 REITG von dem Abschlussprüfer testiert.

Objektbeispiele



BAD HOMBURG
LOUISENSTRASSE



BERLIN
SCHLOSSSTRASSE



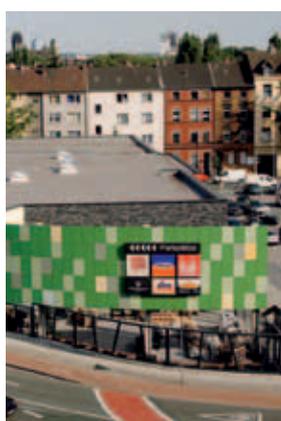
BREMEN
HERMANN-KÖHL-STRASSE



BREMEN
LINZER STRASSE



BRUNNTHAL
EUGEN-SÄNGER-RING



DUISBURG
KASSLERFELDER KREISEL



ERLANGEN
AM WETTERKREUZ



ERLANGEN
ALLEE AM RÖTHELHEIMPARK



FRANKFURT AM MAIN
CRONSTETTENSTRASSE



FRANKFURT AM MAIN
STEINWEG



FREIBURG
LÖRRACHER STRASSE



HAMBURG
FUHLBÜTTLER STRASSE



HERFORD
BÄCKERSTRASSE



HILDEN
WESTRING



INGOLSTADT
DESPAGSTRASSE



LANGENFELD
SOLINGER STRASSE



LEVERKUSEN
WIESDORFER PLATZ



MEPPEN
AM NEUEN MARKT



MINDEN
BÄCKERSTRASSE



MÜNSTER
JOHANN-KRANE-WEG



OFFENBURG
HAUPTSTRASSE



OSNABRÜCK
SUTTHAUSER STRASSE



RHEINE
EMSSTRASSE



STUTTART
STAMMHEIMER STRASSE

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 der 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 den Preisermittlungen eines zugrunde liegenden Basiswerts wie z. B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet.
Designated Sponsor	Designated Sponsoren sind spezialisierte Finanzdienstleister, die im elektronischen Handelssystem XETRA temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleichen. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.
DIMAX	Vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichter Aktienindex, der deutsche Immobiliertitel zusammenfasst
EBDA	Earnings before depreciation and amortization – Ergebnis vor Abschreibungen
EBIT	Earnings before interests and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern)
EBITDA	Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen
Entsprechenserklärung	Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG zur Umsetzung der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex
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	Funds From Operations: Kennzahl für das operative Geschäft der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet.
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.
Latente Steuern	Aktive und/oder passive Positionen zum Ausgleich des Unterschieds zwischen der tatsächlich veranlagten Steuerschuld und der aufgrund handelsrechtlicher Bilanzierung verursachten wirtschaftlichen Steuerbelastung
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 Mietaufschläge 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
MDAX	Mid-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, in dem 50 Unternehmen klassischer Branchen gelistet sind, die den im DAX gelisteten Werten hinsichtlich Marktkapitalisierung und Börsenumsatz nachfolgen.
Net Asset Value (NAV)	Der Net Asset Value oder Nettosubstanzwert 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 für Aktiengesellschaften, die besonders hohe internationale Transparenzstandards erfüllen.
Triple Net Asset Value (NNAV)	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 sowie unbebautem Grundbesitz, der vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen besteht.
Risiko-management	Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.
SDAX	Small-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, der als Nebenwerteindex 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

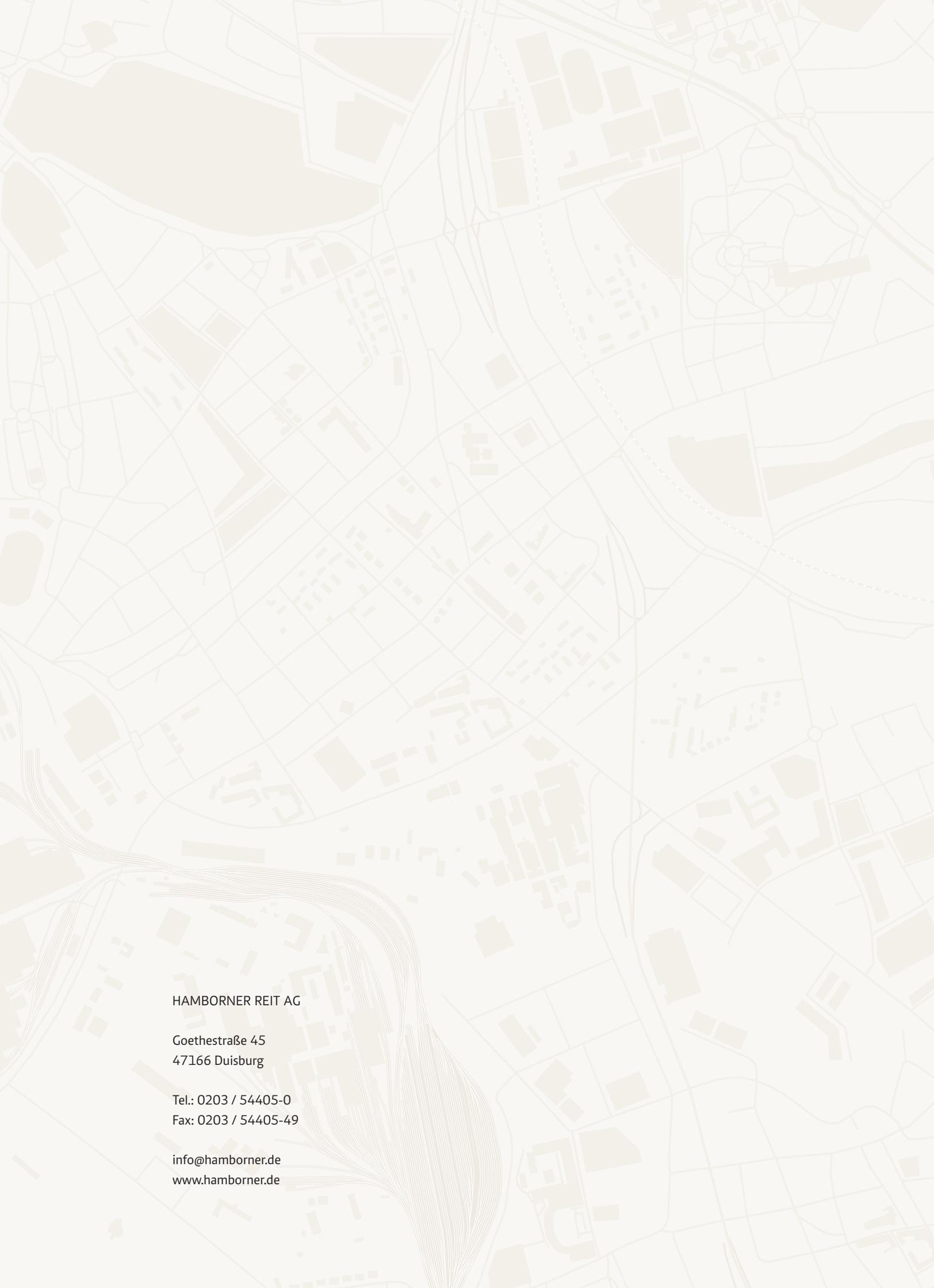
Herausgeber
HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Telefon 0203 / 54405-0
Telefax 0203 / 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Konzept, Grafik und Produktion:
mpm Corporate Communication Solutions, Mainz
www.digitalagentur-mpm.de

Bildnachweis
HAMBORNER REIT AG

FINANZKALENDER 2012/2013

29. März 2012	Geschäftsbericht 2011
10. Mai 2012	Zwischenbericht 1. Quartal 2012
15. Mai 2012	Ordentliche Hauptversammlung 2012
16. Mai 2012	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2011
9. August 2012	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2012
8. November 2012	Zwischenbericht 3. Quartal 2012
27. März 2013	Geschäftsbericht 2012
6. Mai 2013	Zwischenbericht 1. Quartal 2013
7. Mai 2013	Ordentliche Hauptversammlung 2013



HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

info@hamborner.de
www.hamborner.de