



**MÜNCHEN**

UNSERE IMMOBILIE IN  
DER DOMAGKSTRASSE /  
SCHWABING NORD

# GESCHÄFTSBERICHT

2012

hamborner  
**REIT**

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



# IMMOBILIENSTANDORTE



01.



02.



03.



01. HAMBURG

SANDER DAMM / KURT-A.-KÖRBER-CHAUSSEE

02. BERLIN

TORGAUER STRASSE 12-15

03. AACHEN

DEBYESTRASSE 20

04.



05.



06.



04. KARLSRUHE

MENDELSSOHNPLATZ 1 / RÜPPURRER STRASSE 1

05. TÜBINGEN

EUGENSTRASSE 72-74

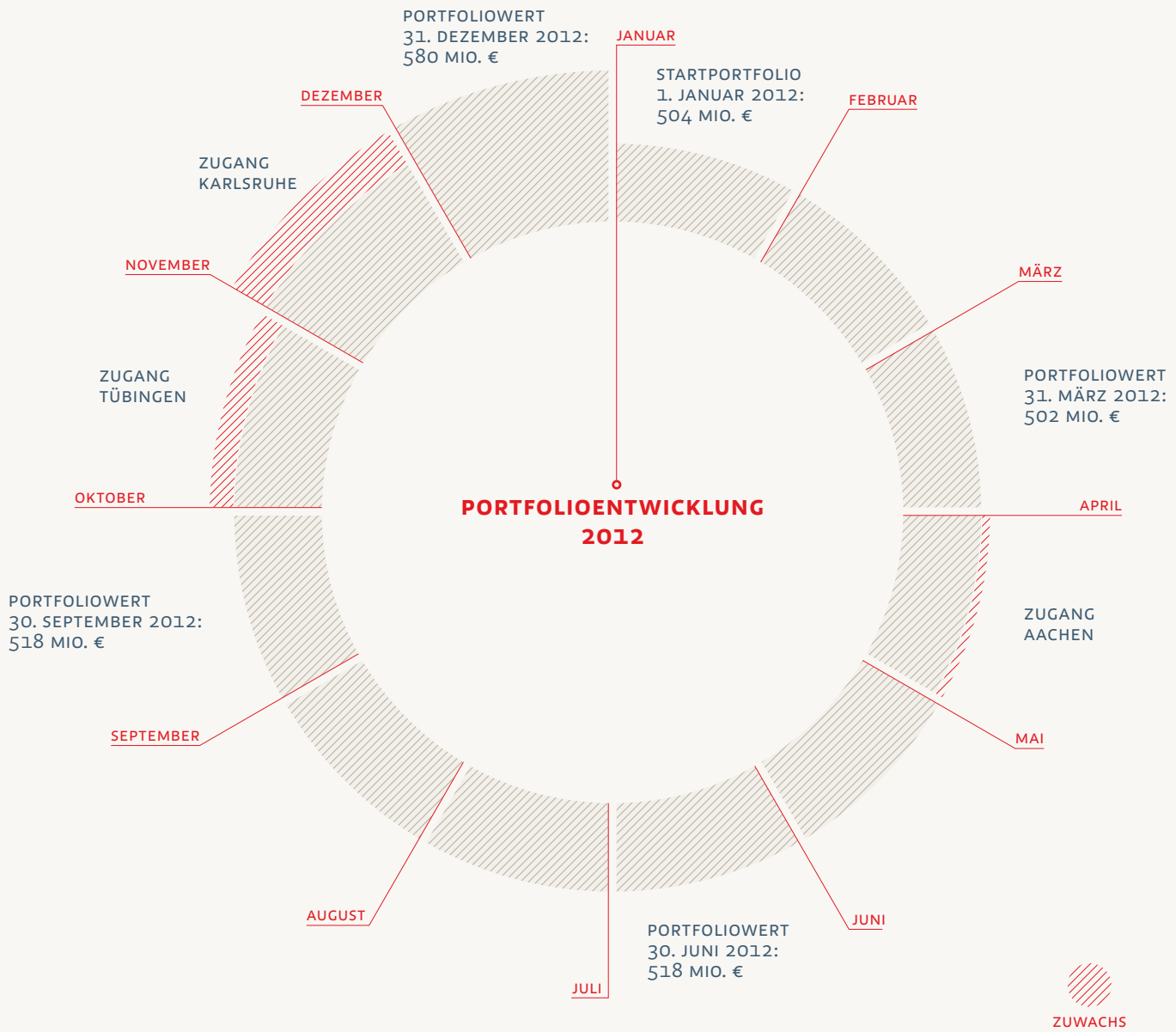
06. MÜNCHEN

DOMAGKSTRASSE 10

# KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

| IN T€   |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|
| <b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>                    | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
| Erlöse aus Mieten und Pachten                                 | 36.993      | 32.160      | 25.026      |
| Nettomieteinnahmen  | 33.229      | 28.244      | 22.124      |
| Betriebsergebnis  | 17.509      | 14.888      | 12.528      |
| Finanzergebnis  | -10.627     | -7.964      | -6.308      |
| EBITDA  | 30.381      | 26.225      | 20.697      |
| EBDA  | 19.729      | 16.970      | 11.611      |
| EBIT  | 18.393      | 17.120      | 14.755      |
| Funds from Operations (FFO)                                   | 18.877      | 16.029      | 12.163      |
| Jahresüberschuss  | 7.741       | 7.865       | 5.669       |
| <b>Aus der Bilanz</b>   |             |             |             |
| Bilanzsumme   | 541.437     | 462.493     | 406.143     |
| Langfristige Vermögenswerte                                   | 511.352     | 435.641     | 322.067     |
| Eigenkapital  | 276.752     | 215.131     | 223.467     |
| Eigenkapitalquote in %  | 51,1        | 46,5        | 55,0        |
| REIT-Eigenkapitalquote in %                                   | 60,3        | 55,7        | 74,4        |
| Loan to Value (LTV) in %                                      | 34,2        | 39,1        | 19,3        |
| <b>Zur HAMBORNER Aktie</b>                                    |             |             |             |
| Ergebnis je Aktie in €  | 0,20        | 0,23        | 0,22        |
| Funds from Operations (FFO) je Aktie in €                     | 0,41        | 0,47        | 0,36        |
| Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)                         |             |             |             |
| Höchstkurs  | 7,60        | 8,10        | 8,48        |
| Tiefstkurs  | 6,35        | 6,10        | 7,03        |
| Jahresschlusskurs   | 7,48        | 6,40        | 7,77        |
| Dividende je Aktie in €                                       | 0,40        | 0,40        | 0,37        |
| Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %      | 5,3         | 6,3         | 4,8         |
| Kurs-FFO-Verhältnis   | 18,2        | 13,6        | 21,8        |
| Marktkapitalisierung zum Jahreschluss                         | 340.290     | 218.368     | 265.112     |
| <b>Sonstige Daten</b>   |             |             |             |
| Verkehrswert des Immobilienportfolios                         | 579.510     | 504.432     | 376.150     |
| Net Asset Value (NAV)   | 371.823     | 299.328     | 298.144     |
| Net Asset Value je Aktie in €                                 | 8,17        | 8,77        | 8,74        |
| Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende einschließlich Vorstand | 26          | 28          | 24          |

# HIGHLIGHTS 2012



|  |  |   |  |  |   |
|--|--|---|--|--|---|
| <p><b>JANUAR</b></p> <p>Portfoliowert zum 01.01.2012: 504 Mio. €</p>                             | <p><b>FEBRUAR</b></p> <p>Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen 2011</p> | <p><b>MÄRZ</b></p> <p>Verkauf von drei nicht mehr strategiekonformen Objekten in Erfurt</p> <p>Aufnahme in den EPRA-Index</p> | <p><b>APRIL</b></p> <p>Zugang OBI-Baumarkt in Aachen</p>   | <p><b>MAI</b></p> <p>Hauptversammlung</p>  | <p><b>JUNI</b></p> <p>Beschluss zur Ausnutzung des genehmigten Kapitals</p> |
| <p><b>JULI</b></p> <p>Kapitalerhöhung erfolgreich platziert, Nettoemissionserlös 71,4 Mio. €</p> | <p><b>AUGUST</b></p> <p>Unterzeichnung Kaufvertrag für E-Center in Tübingen</p>    | <p><b>SEPTEMBER</b></p> <p>Unterzeichnung Kaufvertrag für OBI-Markt in Hamburg</p>  | <p><b>OKTOBER</b></p> <p>Unterzeichnung Kaufvertrag für Objekt in Karlsruhe</p> <p>Zugang E-Center in Tübingen</p> | <p><b>NOVEMBER</b></p> <p>Unterzeichnung Kaufvertrag für Büroobjekt auf dem EUREF-Campus in Berlin</p> <p>Zugang Objekt in Karlsruhe</p> | <p><b>DEZEMBER</b></p> <p>Portfoliowert zum 31.12.2012: 580 Mio. €</p>      |

VON DER IDEE ZUR SCHLÜSSELÜBERGABE:

## WIE UNSERE WACHSTUMSTRATEGIE REALITÄT WIRD



Die HAMBORNER REIT AG hat in den letzten Jahren einen erfolgreichen Wachstumskurs eingeschlagen und das Immobilienportfolio seit 2006 um rd. 400 Millionen Euro ausgebaut.

Auch wenn wir aufgrund der Ausrichtung unseres Kerngeschäfts selbst keine Projektentwicklungen durchführen, investieren wir als Bestandhalter im Bürobereich und auch im großflächigen Einzelhandel – nicht ausschließlich, aber sehr gerne – in Objekte, deren Entstehung wir von der Grundsteinlegung über die gesamte Bauphase bis hin zum Einzug der Mieter begleiten können. Im Ergebnis erwerben wir mit diesem Vorgehen attraktive und moderne Immobilien, die wir genau kennen und die unseren eigenen sowie auch den Anforderungen der Mieter exakt entsprechen.

Drei dieser aktuellen Neubauprojekte, die wir in Berlin, München und Aachen direkt von Projektentwicklern erworben und in ihrer Entstehung begleitet haben, möchten wir Ihnen im Rahmen dieses Geschäftsberichts vor den jeweiligen Kapiteln näher vorstellen und Ihnen somit auch einen Einblick in einen Teilbereich der Realisierung unserer erfolgreichen Wachstumsstrategie geben.

# DIE DREI PHASEN DES IMMOBILIENERWERBS

Die HAMBORNER REIT AG nutzt beim Erwerb von Projektentwicklungen einen strukturierten Prozess. Diese Vorgehensweise lässt uns die passenden Objekte für unsere Wachstumsstrategie identifizieren.



**PHASE 01**  
DIE ÜBERLEGTE OBJEKTAUSWAHL

**PHASE 02**  
DER BEGLEITETE BAUPROZESS

**PHASE 03**  
DER ENDGÜLTIGE BESITZÜBERGANG

**BERLIN**



**S. 40**  
PHASE 01:  
DIE ÜBERLEGTE  
OBJEKTAUSWAHL

**MÜNCHEN**



**S. 70**  
PHASE 02:  
DER BEGLEITETE  
BAUPROZESS

**AACHEN**



**S. 106**  
PHASE 03:  
DER ENDGÜLTIGE  
BESITZÜBERGANG

# INHALT

## PHASE 01

### AN DIE AKTIONÄRE

- 9 Interview
- 13 Brief an die Aktionäre
- 15 Bericht des Aufsichtsrats
- 18 Vorstand und Aufsichtsrat
- 19 Corporate Governance Bericht
- 23 Vergütungsbericht\*
- 28 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 33 Die HAMBORNER Aktie
- 37 Transparente Berichterstattung nach EPRA

\* zugleich Bestandteil des Lageberichts

## PHASE 02

### LAGEBERICHT

- 42 Allgemeine Rahmenbedingungen
- 44 Wirtschaftsbericht
- 59 Nachtragsbericht
- 60 Risikobericht
- 64 Prognosebericht
- 66 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben
- 68 Erklärung zur Unternehmensführung
- 68 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

## PHASE 03

### EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- 72 Gewinn- und Verlustrechnung
- 73 Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
- 74 Bilanz
- 76 Kapitalflussrechnung
- 77 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 78 Anlagespiegel\*
- 80 Anhang
- 104 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 105 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

\*zugleich Bestandteil des Anhangs

### ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 108 REIT-Angaben
- 110 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 112 Impressum
- 113 Finanzkalender



DIE HAMBORNER VORSTÄNDE DR. RÜDIGER MROTZEK UND HANS RICHARD SCHMITZ ZUSAMMEN MIT PROJEKTENTWICKLER UND VORSTAND DER EUREF AG REINHARD MÜLLER IM INTERVIEW

HAMBORNER HAT IN 2012 EIN BÜROGEBÄUDE AUF DEM EUREF-CAMPUS IN BERLIN ERWORBEN. DIE VORSTÄNDE DR. RÜDIGER MROTZEK UND HANS RICHARD SCHMITZ SOWIE DER VORSTAND DER EUREF AG REINHARD MÜLLER IM INTERVIEW.



## »FÜR UNS IST EINE FRÜHZEITIGE BEGLEITUNG EINES NEUBAUPROJEKTS AUS MEHREREN GRÜNDEN REIZVOLL.«

**Warum greifen Sie überhaupt bei einer geplanten Portfolioerweiterung auf die Expertise von Projektentwicklern zurück?**

**DR. MROTZEK** »Die HAMBORNER REIT AG positioniert sich seit jeher als reiner Bestandshalter von Immobilien. In diesem Bereich besitzen wir profunde Erfahrung und haben uns mit unserer relativ kleinen Mannschaft darauf spezialisiert. Kleinere Entwicklungen und Umbauten im Rahmen von Modernisierungen in Bestandsobjekten führen wir natürlich selbst durch. Große eigene Projektentwicklungen, die neben viel Kapital auch hohe personelle Kapazitäten binden und die ein entsprechendes Entwicklungsrisiko beinhalten, gehören jedoch nicht zu unserem Geschäftsmodell. Von daher arbeiten wir gerne mit kompetenten Partnern zusammen, denen wir durch eine frühe Vertragsunterzeichnung die Sicherheit eines schnellen Verkaufs nach Fertigstellung geben und damit auch die Finanzierung solcher Projekte für den Entwickler erleichtern. So entsteht für beide Seiten eine Win-Win-Situation, die sich am Schluss in einem für beide Seiten rentablen Geschäft niederschlägt.«

**Wie knüpft HAMBORNER generell Kontakte zu passenden Projektentwicklern?**

**SCHMITZ** »Durch unsere langjährige Geschäftstätigkeit haben wir uns ein exzellentes Netzwerk an Maklern, Projektentwicklern und nicht zuletzt den Expansionsleitern unserer Mieter aufgebaut. Oftmals entwickeln große Handelsketten ihre Immobilien gerne selbst nach ihren spezifischen Vorstellungen, suchen dann aber den schnellen Exit, um gebundenes Kapital so wieder für die weitere Expansion ihres eigentlichen Geschäfts freizusetzen. Solche Objekte waren zum Beispiel die in 2011 erworbenen EDEKA-Märkte in Stuttgart und Freiburg. Nicht zu unterschätzen ist für die Akquise von neuen Objekten aber letztlich auch das Renommee, das man im Markt genießt. Wir haben eine äußerst solide finanzielle Situation und können von daher unsere Vereinbarungen und Zusagen ohne Wenn und Aber einhalten. Das wird von den Akteuren positiv aufgenommen und führt auch schon mal zu weiteren Geschäften mit demselben Projektentwickler.«

**Was sind für Sie als Projektentwickler die entscheidenden Kriterien für die Kooperation mit einer Immobiliengesellschaft wie HAMBORNER?**

**MÜLLER** »Wir setzen beim EUREF-Campus auf Nachhaltigkeit in allen Bereichen. Angefangen bei der Zertifizierung des Gebäudes bis hin zur Auswahl der Mieter. Uns ist es wichtig, dass das Gesamtkonzept des EUREF-Campus auch von unseren Partnern mitgetragen wird. Und das hat bei HAMBORNER gut gepasst, da hier auch großer Wert auf die Nachhaltigkeit bei Investments gelegt wird. Zudem spielt für uns natürlich auch die Verlässlichkeit eine große Rolle, genauso wie der Investmenthorizont. Beide Kriterien sind bei HAMBORNER als erfahrenem und langfristigem Bestandshalter erfüllt.«



HANS RICHARD SCHMITZ



### Was für eine Rolle spielt der Zeitpunkt des Beginns der Zusammenarbeit für die erfolgreiche Umsetzung der Einzelphasen bis zum abschließenden Besitzübergang?

**DR. MROTZEK** »Für uns ist eine frühzeitige Begleitung eines Neubauprojekts aus mehreren Gründen reizvoll. Zum einen überwachen wir von Beginn an über die Implementierung eines eigenen Baucontrollings den Prozess der Errichtung und gewährleisten dadurch, dass wir bei Besitzübergang die vertraglich zugesicherte Qualität erhalten. Auftretende Probleme während der Bauzeit können dabei frühzeitig gemeinsam und zur Zufriedenheit aller Seiten gelöst werden. Weiterhin ist es uns möglich, in einem vereinbarten Rahmen Einfluss auf die Mieterstruktur zu nehmen und diese nach unseren Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten. Und nicht zuletzt sind die Konditionen für uns bei frühzeitigem Abschluss des Kaufvertrags sicherlich etwas attraktiver.«

**MÜLLER** »Mit HAMBORNER haben wir einen professionellen Partner gefunden, der sich auf unsere Baukompetenz verlässt, dafür aber Sicherheiten möchte, die wir ihm beispielsweise durch Mietgarantien geben. HAMBORNER ist ein innovatives Unternehmen, das die Chancen des Standortes frühzeitig klar erkannt und sich im Vorfeld mit dem Gesamtkonzept beschäftigt hat.«

### Warum haben Sie sich in diesem Fall für ein Objekt in der Metropole Berlin entschieden, das dem üblichen Ankaufsprofil von HAMBORNER mit Fokus auf mittelgroße Städte und Regionen widerspricht?

**SCHMITZ** »Auch wenn wir grundsätzlich sehr gerne und überwiegend in sogenannte mittelgroße Standorte investieren, schließen wir große Städte nicht aus, sofern die in Frage kommende Immobilie in unsere Gesamtstrategie passt. Im Bereich Büroimmobilien spielt das Thema Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle. Und wir merken deutlich, auch auf Seiten unserer Mieter ist dies zunehmend ein wesentliches Auswahlkriterium. Doch spezifische Investitionen in die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz eines Gebäudes oder generell in Maßnahmen für das Erreichen einer Zertifizierung sind nicht zu unterschätzen und rechnen sich oft erst bei größeren Bürogebäuden. Diese Objekte wiederum finden Sie dann – auch aus Risikogesichtspunkten – eher in größeren Städten. Internationale institutionelle Investoren wollen zudem auch internationale Zertifikate. Der bekannteste Standard ist hierbei LEED. Das Gebäude EUREF-Campus 12–13 wird mindestens eine LEED-Gold-Zertifizierung erhalten. Wenn uns zudem das Gesamtkonzept des Mikrostandorts überzeugt – wie hier beim EUREF-Campus sowie beim NuOffice in München geschehen –, investieren wir auch gerne in den Metropolen.«

### Gab es in der bisherigen Zusammenarbeit besondere Herausforderungen?

**DR. MROTZEK** »Bei der Investition in das neu errichtete Gebäude „EUREF-Campus 12–13“ waren wir quasi erster Investor und Vorreiter auf dem gesamten EUREF-Gelände. Dabei gibt es naturgemäß zu Beginn immer besondere Herausforderungen, anfängliche Unsicherheiten und ggf. auch unterschiedliche Vorstellungen, die es schließlich in einem Kaufvertrag unter einen Hut zu bringen gilt. Dies beginnt bei der Erschließung des Gesamtgeländes und geht über Vertragsdetails bei einzelnen Mietern bis hin zur Übereinkunft der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung. Aber Sie sehen, heute stehen wir hier zusammen in Berlin und schauen stolz und zuversichtlich auf unser gemeinsames Projekt. Wichtig im ganzen Prozess ist, dass durch kontinuierliche Gespräche und eine jederzeit offene Diskussion das Vertrauen zwischen den Geschäftspartnern aufrechterhalten, die gegenseitige Leistung anerkannt und somit die konstruktive Arbeit an einem gemeinsamen Ziel ermöglicht wird.«

**»DER ERFOLGREICHE  
VERTRAGSABSCHLUSS BESTÄTIGT  
UNS IN UNSERER STRATEGIE,  
DEN EUREF-CAMPUS ZU  
EUROPAS NACHHALTIGSTEM  
BÜROIMMOBILIENSTANDORT  
AUSZUBAUEN.«**

**MÜLLER** »Da kann ich nur zustimmen. Innerhalb des Prozesses gab es viele Herausforderungen, die nur mit guter, zielgerichteter Zusammenarbeit zu meistern waren. Wir sind stolz, mit HAMBORNER einen unserer ersten Investoren auf dem EUREF-Campus zu begrüßen. Der erfolgreiche Vertragsabschluss bestätigt uns in unserer Strategie, den EUREF-Campus zu Europas nachhaltigstem Büroimmobilienstandort auszubauen. In diesem Jahr werden wir mit dem Bau eines weiteren Bürogebäudes beginnen.«

#### Wie wichtig ist das Thema Nachhaltigkeit für Sie bei diesem Projekt und im Allgemeinen?

**MÜLLER** »Der EUREF-Campus steht schon heute als eines der Leuchtturmprojekte in Europa für nachhaltige Stadtquartiersentwicklung. Während andere noch von Energiewende



reden, zeigen wir hier mit unseren aktuellen Projektentwicklungen und einem intelligenten Stromnetz, dem sogenannten „Micro Smart Grid“, was möglich ist. Man muss es einfach nur umsetzen, nur so schaffen wir dann auch die Energiewende. Sie sehen, aus meiner Sicht gibt es heutzutage für Projektentwickler keine Alternative mehr.«

#### Welche Kriterien müssen Gebäude wie der „EUREF-Campus 12–13“ noch erfüllen, damit sie in das Portfolio von HAMBORNER passen?

**SCHMITZ** »Insgesamt muss ein Objekt für uns immer mehrere Kriterien erfüllen. Zum einen sollte natürlich der Standort passen und aus heutiger Sicht zukunftssicher erscheinen. Das Stichwort Drittverwendungsfähigkeit ist hier ganz wesentlich. Im Bereich der Bürogebäude achten wir insbesondere darauf, dass das Objekt immer von mehreren Mietparteien unabhängig voneinander genutzt werden kann. Darüber hinaus muss die Gebäudesubstanz stimmen, was zunächst bei neueren Objekten weniger ein Thema ist als bei Bestandsobjekten. Dann kaufen wir nur vollvermietete Objekte mit Mietern guter Bonität und möglichst langfristigen Mietverträgen. Für HAMBORNER ist es als Bestandhalter wesentlich, mit ihren Objekten stabile, langfristige Cashflows zu erwirtschaften, die es uns als börsennotiertem Unternehmen ermöglichen, unseren Aktionären zuverlässig attraktive Dividenden auszuschütten.«

#### Sind weitere Projekte zwischen HAMBORNER und EUREF vorgesehen?

**MÜLLER** »Wir werden bis zum Jahre 2018 rund 12 bis 15 weitere einzeln veräußerbare Gebäudeabschnitte auf dem EUREF-Campus errichten. Insgesamt investieren wir in diesen Standort rund 600 Mio. Euro. Wenn wir HAMBORNER bei einem oder mehreren Gebäuden wieder als Endinvestor begrüßen könnten, würde uns das natürlich sehr freuen. Langfristige Geschäftsbeziehungen sind übrigens auch schon immer ein Teil unserer nachhaltigen Berufsstrategie gewesen und werden es auch bleiben. Am Ende müssen Sie jeden Tag aufs Neue das Vertrauen, das Investoren, Banken und Geschäftspartner in Sie setzen, rechtfertigen.«

**HAMBORNER** »Dem können wir nur zustimmen.«



DR. RÜDIGER MROTZEK

GASOMETER AUF DEM  
EUREF-GELÄNDE IN BERLIN



DR. RÜDIGER MROTZEK  
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

HANS RICHARD SCHMITZ  
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

## BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,  
LIEBE FREUNDE UNSERES UNTERNEHMENS,

auch wenn heute – bei Vorlage des Geschäftsberichts 2012 – die ersten Monate des Geschäftsjahres 2013 bereits wieder vorüber sind und das operative Geschäft in vollem Gange ist, blicken wir doch gerne noch einmal gemeinsam mit Ihnen auf 2012 zurück. Das vergangene Jahr war für HAMBORNER erneut sehr erfolgreich und wir freuen uns, Ihnen heute die entsprechenden Zahlen, Daten und Fakten im Rahmen dieses Berichts umfassend und transparent vorlegen zu können.

Gesamtwirtschaftlich war das Jahr 2012 unverändert von Finanzproblemen, Verunsicherungen und Herausforderungen rund um den Euro geprägt. Aufgrund ihrer soliden Struktur blieb die HAMBORNER REIT AG jedoch von diesen äußeren Einflüssen nahezu unberührt und hat dank des großen Vertrauens der Anleger ihren Wachstumskurs fortsetzen können.


So haben wir im Juli 2012 in einem nicht ganz einfachen Marktumfeld eine Kapitalerhöhung durchgeführt und konnten einen Nettoemissionserlös von rd. 71,4 Mio. € erzielen. Über 85 % der Bezugsrechte wurden ausgeübt. Darüber hinaus ist es uns gelungen, durch gezielte Ansprachen und unsere mittlerweile auch größere Wahrnehmung am Markt eine Reihe neuer Investoren zu gewinnen. Unser Versprechen, die eingeworbenen Mittel möglichst schnell in rentable Projekte zu investieren, konnten wir ebenfalls einlösen. Es freut uns besonders, dass es uns gelungen ist, alle Kaufverträge für die im Rahmen der Kapitalerhöhung aufgezeigten Projekte bis zum Jahresende 2012 zu unterschreiben. Darüber hinaus sind mit dem E-Center in Tübingen und dem gemischt genutzten Stadtteilzentrum in Karlsruhe zwei dieser Objekte bereits 2012 in unser Portfolio übergegangen.

Insgesamt haben wir im Jahr 2012 drei Objekte mit einem Verkehrswert von zusammen 76,7 Mio. € in unsere Bücher übernommen und darüber hinaus Verträge für zwei weitere Immobilien in Hamburg und Berlin in Höhe von 50,4 Mio. € unterzeichnet. Diese Objekte werden, ebenso wie das bereits in 2011 erworbene NuOffice in München, nach Fertigstellung im Jahr 2013 in unsere Bücher übergehen. Der Portfoliowert zum 31. Dezember 2012 beträgt rd. 580 Mio. €.

Auch in unseren Unternehmenskennzahlen spiegelt sich dieser Wachstumskurs wider. In 2012 haben wir ein Betriebsergebnis in Höhe von 17,5 Mio. € und einen Jahresüberschuss nach IFRS von 7,7 Mio. € erzielt. Die Mieterlöse stiegen insgesamt um rd. 15 % und der FFO (Funds from Operation) als maßgebliche Kennzahl unseres Steuerungssystems hat sich um rd. 18 % auf 18,9 Mio. € erhöht. Vor dem Hintergrund dieser guten Geschäftsentwicklung schlagen wir der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2012 eine trotz gestiegener Aktienanzahl gleichbleibende Dividende von 0,40 € je Aktie auszuschütten. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 7,48 € ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 5,3 %.

Für die HAMBORNER REIT AG bilden die Investitionen der vergangenen Monate sowie die solide und langfristige Finanzierungsstruktur die Basis, um auch dem Jahr 2013 optimistisch und weitgehend unabhängig von gesamtwirtschaftlichen Verunsicherungen entgegenzublicken. Wir haben mit Ihrer Unterstützung und auch mit Hilfe unserer Mitarbeiter, die in den vergangenen Monaten mit hohem Einsatz eine sehr gute Arbeit geleistet haben, die Grundlage für weiteres Cashflow-Wachstum geschaffen.

Dafür möchten wir Ihnen allen herzlich danken. Wir hoffen, Sie begleiten uns auch in 2013 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,

der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG freut sich, Ihnen heute erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr der Gesellschaft präsentieren zu können. Durch eine weitere Kapitalerhöhung im Sommer des abgelaufenen Jahres konnte die HAMBORNER REIT AG ihren ambitionierten Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Das Portfolio von nun annähernd 600 Mio. € bietet Investoren eine attraktive Anlagemöglichkeit in gewerbliche Immobilien. Und auch insgesamt stößt der deutsche Real Estate Investment Trust (REIT) national und international auf wachsendes Interesse. Angesichts der teilweise negativen Realverzinsungen kann dies nicht verwundern. Eigenkapitalstärke und konstant hohe Ausschüttungsquoten sollen daher auch künftig die wesentlichen Qualitätsmerkmale der HAMBORNER REIT AG sein.

#### Änderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Herr Hans-Bernd Prior hat sein Mandat als Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat zum 31. Dezember 2012 niedergelegt, da er ab dem 1. Januar 2013 zum Kreis der leitenden Angestellten gehört. Die Arbeitnehmer haben am 11. Dezember 2012 als Ersatz für die freigewordene Position Herrn Wolfgang Heidermann 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

Auch im Berichtsjahr 2012 haben wir die Geschäftsführung des Vorstands intensiv und regelmäßig überwacht und uns dabei über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Der Vorstand hat uns hierzu jederzeit rechtzeitig und umfassend sowohl mündlich als auch schriftlich über die Ausrichtung des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung in Kenntnis gesetzt. Weiterhin wurden wir über die wirtschaftliche Lage und die Rentabilität der Gesellschaft sowie den Gang der Geschäfte, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements, informiert. Unser besonderes Augenmerk galt dabei im abgelaufenen Geschäftsjahr der im Sommer 2012 durchgeführten Kapitalerhöhung sowie der anschließenden Investition der eingeworbenen Mittel.

Im Geschäftsjahr 2012 fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir bei zwei eilbedürftigen Investitionsentscheidungen Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Darüber hinaus stand ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage, wesentliche Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen zu informieren.

#### Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenum

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 erörtert. Ferner haben wir in den Sitzungen zahlreiche Einzelthemen mit dem Vorstand intensiv diskutiert.

In der Bilanzsitzung am 22. März 2012 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 2011. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns dabei angeschlossen.



Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2012 verabschiedet und die Bestellung der Vorstandsmitglieder verlängert. Aufgrund des dem Aufsichtsrat bereits in 2011 mitgeteilten möglichen Interessenkonfliktes durch meine Aufsichtsrats Tätigkeit bei der EUREF AG und der Beteiligung an Gebäuden auf dem EUREF-Gelände habe ich an den Beratungen über den Ankauf des Büroobjekts „EUREF-Campus 12–13“ in Berlin nicht teilgenommen. Im Übrigen haben alle Mitglieder des Aufsichtsrats an der Sitzung teilgenommen.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 15. Mai 2012 eine weitere Sitzung des Aufsichtsrats statt. Im Zentrum dieser Sitzung standen mögliche Akquisitionen sowie die Diskussion über eine Kapitalerhöhung zur Finanzierung dieses Wachstumsschrittes. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

In der Sitzung am 29. Juni 2012, die im Rahmen einer Telefonkonferenz stattfand, haben wir dem Beschluss des Vorstands zur teilweisen Ausnutzung des genehmigten Kapitals zugestimmt. Auch an dieser Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

In der Sitzung am 13. September 2012 genehmigte der Aufsichtsrat in meiner Abwesenheit nach intensiver Diskussion den Ankauf des Objekts „EUREF-Campus 12–13“ in Berlin. Daneben wurde auch der Ankauf des OBI-Baumarktes in Hamburg beschlossen. Ferner genehmigte der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss. An der Sitzung nahmen acht Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Im Mittelpunkt der Planungssitzung am 15. November 2012 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2013–2017. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde intensiv mit dem Vorstand erörtert. Des Weiteren wurde die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

#### **Bericht aus den Ausschüssen**

Ein Teil der Aufsichtsrats Tätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2012 hat der Aufsichtsrat wiederum drei Ausschüsse gebildet. Der Präsidialausschuss tagte zweimal, um jeweils Vorstandsangelegenheiten zu erörtern und zu beschließen.

Der Prüfungsausschuss tagte in 2012 fünfmal, davon viermal unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden intensiv die Jahresabschlüsse 2011 diskutiert und die Zwischenberichte 2012 der Quartale und des Halbjahres vom Vorstand erläutert. Daneben befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Vorbereitung des Wahlvorschlages des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung für die Bestellung des Abschlussprüfers, mit der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Festlegung der Prüfungsschwerpunkte sowie der Erarbeitung einer Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss. Die fünfte Sitzung des Prüfungsausschusses befasste sich mit der Fassungsänderung der Satzung aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung.

Der Nominierungsausschuss trat im Berichtsjahr nicht zusammen. Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden umfassend unterrichtet.

#### **Corporate Governance und Entsprechenserklärung**

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. Wir berichten hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) im Corporate Governance Bericht für 2012. Interessenkonflikte im Sinne von Ziffer 5.5.3 DCGK sind mit Ausnahme des oben beschriebenen Sachverhalts im Rahmen der Akquisition des „EUREF-Campus 12–13“ bei keinem unserer Mitglieder aufgetreten. Vom Abschlussprüfer wurde eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 DCGK eingeholt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand sowohl im März 2012 als auch im Dezember 2012 eine jeweils aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite des Unternehmens [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations/ Corporate Governance öffentlich zugänglich.



### Feststellung der Jahresabschlüsse 2012 nach HGB und IFRS

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurde am 20. März 2013 unter Teilnahme der Wirtschaftsprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratsitzung ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 20. März 2013 nach eingehender Prüfung gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2012 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 2012 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 15. Mai 2012 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

### Dank

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

Unseren Aktionären danken wir besonders für das entgegengebrachte Vertrauen und setzen auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Duisburg, den 20. März 2013

Der Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend  
(Vorsitzender)

## VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

### Vorstand

**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden**

geboren 1957,  
Vorstandsmitglied seit 8. März 2007,  
bestellt bis 7. März 2018,  
verantwortlich für die Bereiche Finanz- / Rechnungswesen, Steuern, Asset-Management, Technik / Instandhaltung, 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**

Geschäftsführer der HSH Real Estate GmbH

**Robert Schmidt, Datteln**

Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest GmbH  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
Vivawest Wohnen GmbH  
Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH

**Bärbel Schomberg, Königstein**

Geschäftsführende Gesellschafterin  
Schomberg & Co Real Estate Consulting GmbH

**Mechthilde Dordel, Oberhausen\***

kfm. Angestellte

**Wolfgang Heidermann, Raesfeld\***

techn. Angestellter

**Dieter Rolke, Oberhausen\***

kfm. Angestellter

\* Vertreter der Arbeitnehmer

## CORPORATE GOVERNANCE

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

Entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam in diesem Abschnitt über die Anwendung der Corporate Governance Richtlinien bei HAMBORNER.

### Corporate Governance Bericht

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

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

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

Der Kodex als solcher war u. a. Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 15. November 2012. Darin wurde die für das laufende Geschäftsjahr abzugebende Entsprechenserklärung vorbereitet und in diesem Zusammenhang der Kodex und dessen Umsetzung bei HAMBORNER intensiv diskutiert.

Die angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Aufsichtsrats- und Führungspositionen hat auch weiterhin Bestand in den Kodexempfehlungen sowie auch bei HAMBORNER. So besteht der Aufsichtsrat derzeit aus insgesamt neun Mitgliedern, davon sechs Männer und drei Frauen.

Im Jahr 2012 hat insbesondere das Thema Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern im Unternehmen an Bedeutung gewonnen. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne der Empfehlung im geltenden Corporate Governance Kodex insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann. Nach Auffassung des Aufsichtsrats sind die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat unabhängig. Hiernach wären alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig. An einer mehrheitlichen Unabhängigkeit des Aufsichtsrats soll auch in der Zukunft festgehalten werden. Vorübergehende Interessenkonflikte einzelner Mitglieder des Aufsichtsrats werden nachstehend ausführlich beschrieben.

Der Kodex empfiehlt weiterhin, dass sich der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats u. a. mit der Wirksamkeit der Bereiche der internen Revision sowie der Compliance befasst. In 2012 wurden bei HAMBORNER entsprechende Compliance-Richtlinien fixiert und alle Mitarbeiter geschult. Darüber hinaus wurde eine interne Revision implementiert, die an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert wurde.

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

Aufgrund der am 22. März 2012 erfolgten unterjährigen Abweichung vom Corporate Governance Kodex in der Ziffer 5.4.6 (Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder) haben Vorstand und Aufsichtsrat im Jahr 2012 zwei Entsprechenserklärungen gemäß § 161 AktG abgegeben. Danach hat die Gesellschaft im Berichtsjahr den jeweiligen Empfehlungen des geltenden Deutschen Corporate Governance Kodex mit geringfügigen Einschränkungen entsprochen. Hinsichtlich der Erläuterungen zu den Abweichungen von den Kodexempfehlungen wird auf den Text der jeweiligen Entsprechenserklärung verwiesen:

**Aktuelle Entsprechenserklärung aus Dezember 2012\***

Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats  
der HAMBORNER REIT AG  
zu den Empfehlungen der  
„Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“  
gemäß § 161 AktG

\* Den Wortlaut der Entsprechenserklärung aus März 2012 finden Sie auf unserer Internetseite im Bereich Corporate Governance.

„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 15.05.2012 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im März 2012 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 Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2013 veröffentlichen.

Duisburg, im Dezember 2012

Vorstand

Aufsichtsrat

### Internetinformationen für unsere Aktionäre

Sowohl die aktuelle Entsprechenserklärung als auch sämtliche Erklärungen der Vorjahre sind auf unserer Internetseite unter [www.hamborner.de](http://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 2012 wurden zwischen der Gesellschaft und einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- oder Werkverträge geschlossen.

In der Aufsichtsratssitzung am 13. September 2012 diskutierte und beschloss der Aufsichtsrat den Ankauf der Büroimmobilie „EUREF-Campus 12–13“ in Berlin. In Bezug auf dieses Objekt hatte der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. John von Freyend, die übrigen Gremienmitglieder bereits im Jahr 2011 zu Beginn der Investitionsüberlegungen auf einen möglichen Interessenkonflikt hingewiesen. Herr Dr. John von Freyend ist als Mitglied des Aufsichtsrats auf Verkäuferseite tätig und zudem an anderen Projekten in unmittelbarer Nähe des „EUREF-Campus 12–13“ beteiligt. Aus diesem Grund hat er als Vorsitzender des Aufsichtsrats darauf verzichtet, Berichte oder Informationen zu erhalten oder an Beratungen in Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen teilzunehmen. Am Beschluss, das Objekt zu erwerben, hat er ebenfalls nicht mitgewirkt.

Anderweitige potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen wären, sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

### Directors' Dealings

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) obliegt den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie Personen, die beim Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, eine Mitteilungspflicht über den Erwerb und die Veräußerung von Wertpapieren der Gesellschaft, sobald die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person mit Führungsaufgaben und den mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt den Bagatellwert von 5.000 € bis zum Ende des Kalenderjahres erreicht oder überschreitet. Der Gesellschaft wurden während des Berichtsjahres 2012 folgende vorgenommene Geschäfte gemeldet:

| 2012       | MITTEILUNGS-<br>PFLICHTIGE PERSON | FUNKTION   | FINANZ-<br>INSTRUMENT | STÜCK-<br>ZAHL | KURS    | GESAMT-<br>VOLUMEN | GESCHÄFTS-<br>ART |
|------------|-----------------------------------|--|-----------------------|----------------|---------|--------------------|-------------------|
| 10. Januar | Christian Mrotzek                 | Natürliche Person<br>in enger Beziehung<br>zu Person mit<br>Führungsaufgaben | Aktie                 | 1.000          | 6,619 € | 6.619 €            | Kauf              |
| 10. Juli   | Hans Richard Schmitz              | Vorstand   | Bezugsrecht           | 14.001         | 0,021 € | 294 €              | Kauf              |
| 12. Juli   | Dr. Rüdiger Mrotzek               | Vorstand   | Bezugsrecht           | 11.750         | 0,001 € | 12 €               | Kauf              |
| 12. Juli   | Christian Mrotzek                 | Natürliche Person<br>in enger Beziehung<br>zu Person mit<br>Führungsaufgaben | Bezugsrecht           | 200            | 0,001 € | 0 €                | Kauf              |
| 16. Juli   | Robert Schmidt                    | Aufsichtsrat   | Aktie                 | 3.334          | 6,500 € | 21.671 €           | Kauf              |
| 16. Juli   | Dr. Eckart John von<br>Freyend    | Aufsichtsrat   | Aktie                 | 5.000          | 6,500 € | 32.500 €           | Kauf              |
| 16. Juli   | John von Freyend<br>Future KG     | Gesellschaft in<br>enger Beziehung<br>zu Person mit<br>Führungsaufgaben      | Aktie                 | 2.000          | 6,500 € | 13.000 €           | Kauf              |
| 16. Juli   | Dr. Rüdiger Mrotzek               | Vorstand   | Aktie                 | 12.000         | 6,500 € | 78.000 €           | Kauf              |
| 16. Juli   | Hans Richard Schmitz              | Vorstand   | Aktie                 | 13.000         | 6,500 € | 84.500 €           | Kauf              |
| 16. Juli   | Christian Mrotzek                 | Natürliche Person<br>in enger Beziehung<br>zu Person mit<br>Führungsaufgaben | Aktie                 | 400            | 6,500 € | 2.600 €            | 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](http://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 2012 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 103 und die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen auf Seite 102 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 2012, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 8. März 2012 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 für die Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2012

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 2012 setzte sich die Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

| INT€                               | FIXE<br>VERGÜTUNG    | VARIABLE<br>VERGÜTUNG | SONSTIGE<br>VERGÜTUNGEN * | GESAMT               |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| Dr. Rüdiger Mrotzek<br>(Vorjahr:)  | 150<br>(150)         | 225<br>(200)          | 59<br>(59)                | 434<br>(409)         |
| Hans Richard Schmitz<br>(Vorjahr:) | 150<br>(150)         | 225<br>(200)          | 52<br>(51)                | 427<br>(401)         |
| <b>Gesamt<br/>(Vorjahr:)</b>       | <b>300<br/>(300)</b> | <b>450<br/>(400)</b>  | <b>111<br/>(110)</b>      | <b>861<br/>(810)</b> |

\* 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 2012 auf 426 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 5.074 T€.

#### **Versorgungszusagen**

Aufgrund von Vereinbarungen aus 2009 wurde den Vorständen mit Wirkung zum 1. Januar 2010 bzw. 1. März 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. März 2011 seit dem 1. Januar 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.

#### **Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands ab dem Geschäftsjahr 2013**

Mit Inkrafttreten der im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossenen Dienstverträge mit dem Vorstand wird ab dem Jahr 2013 die Vorstandsvergütung neu geregelt. Das System der Vorstandsvergütung ist dabei insbesondere und stärker als bisher darauf ausgerichtet, Anreize für eine erfolgreiche, auf nachhaltige Wertschöpfung angelegte Unternehmensführung zu setzen. Die Vorstandsmitglieder werden durch das Vergütungssystem dazu angehalten, sich langfristig im und für das Unternehmen zu engagieren.

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

Um die Vergütung der Mitglieder des Vorstands am Ziel einer nachhaltigen Wertsteigerung auszurichten, wird die Vergütung zu einem wesentlichen Teil verzögert ausgezahlt: Bezogen auf eine Zielerreichung von 100 % werden 40 % der Gesamtvergütung als aktienbasierte Vergütung mit einer Sperrfrist von drei Jahren gewährt.

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

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

Systematik und Höhe der Vorstandsvergütung werden auf Vorschlag des Präsidialausschusses des Aufsichtsrats durch das Aufsichtsratsplenium festgelegt und regelmäßig überprüft.

Ab dem Geschäftsjahr 2013 setzt sich das Vergütungssystem für den Vorstand aus den folgenden Komponenten zusammen:

#### **Festvergütung**

Die Festvergütung beträgt 200.000 € und wird in zwölf gleichen Raten gezahlt. Die Höhe der Festvergütung wird dabei vom Aufsichtsrat alle zwei Jahre überprüft.



### **Kurzfristige variable Vergütung (Tantieme)**

Bei einer Zielerreichung von 100 % beträgt die kurzfristige variable Vergütung (Tantieme) 125.000 € und hängt von Zielvereinbarungen sowie dem Erreichen des im Budget festgelegten FFO ab.

Wird die Zielerreichung um mehr als 50 % verfehlt, erfolgt keine Auszahlung der Tantieme. Die Tantieme wird durch einen Maximalbetrag (Cap) von 200 % des Regelbetrags, also auf höchstens 250.000 € begrenzt. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat in Ansehung der persönlichen Leistungen des Vorstandsmitglieds die sich aus der Zielerreichung ergebende Tantieme um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

### **Langfristige aktienbasierte Vergütung**

Ab dem Geschäftsjahr 2013 werden verfallbare Aktienzusagen gewährt. Der jährliche Zielbetrag für das einzelne Vorstandsmitglied beträgt bei einer Zielerreichung von 100 % 130.000 €. In Ansehung der persönlichen Leistungen des Vorstandsmitglieds kann der Aufsichtsrat diesen Zielbetrag um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

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

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

Nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist kann dem Berechtigten nach Wahl der HAMBORNER REIT AG für eine Aktienzusage eine HAMBORNER Aktie übertragen oder der Gegenwert in bar ausgezahlt werden.

### **Verpflichtung zum Halten von Aktien der Gesellschaft**

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

### **Altersversorgung**

HAMBORNER gewährt jedem Vorstandsmitglied eine betriebliche Altersversorgung in der Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage im Durchführungsweg der rückgedeckten Unterstützungskasse. Die Zusage gilt für die Dauer des Dienstvertrages mit einem jährlichen Betrag von jeweils 30.000 €.

### **Zusagen bei Beendigung der Tätigkeit im Vorstand**

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

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

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

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

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

Dieses ab 2013 geltende Vergütungssystem wurde von der Hauptversammlung am 15. Mai 2012 mit großer Mehrheit gebilligt.

#### 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.

Nach dem Beschluss der Hauptversammlung am 15. Mai 2012 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats ab dem Geschäftsjahr 2012 eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 22.500 €. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Daneben erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für die Teilnahme an einer Sitzung ein Sitzungsgeld von 500 €.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Präsidial- oder Prüfungsausschuss angehören, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche, zum Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung von 5.000 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Nominierungsausschuss angehören, erhalten, sofern der Ausschuss im Geschäftsjahr zusammengetreten ist, eine zusätzliche jährliche, zum Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung von 2.500 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

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

Die für das Geschäftsjahr 2012 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

| IN T€                       | FIXE VERGÜTUNG | SITZUNGSGELDER | GESAMT       |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Dr. Eckart John von Freyend | 55,0           | 2,5            | 57,5         |
| Dr. Bernd Kottmann          | 48,8           | 2,5            | 51,3         |
| Christel Kaufmann-Hocker    | 27,5           | 2,5            | 30,0         |
| Dr. David Mbonimana         | 22,5           | 2,5            | 25,0         |
| Robert Schmidt              | 32,5           | 2,0            | 34,5         |
| Bärbel Schomberg            | 27,5           | 2,5            | 30,0         |
| Mechthilde Dordel           | 22,5           | 2,5            | 25,0         |
| Hans-Bernd Prior            | 27,5           | 2,5            | 30,0         |
| Dieter Rolke                | 22,5           | 2,5            | 25,0         |
| <b>Gesamt</b>               | <b>286,3</b>   | <b>22,0</b>    | <b>308,3</b> |

Für das Geschäftsjahr 2011 betrug die Festvergütung 15.000 € und die variable Vergütung 500 € je Euro-Cent, um den das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschritten hatte. Bei der Berechnung wurde auf die Anzahl der am Abschlussstichtag ausgegebenen Aktien abgestellt. Die variable Vergütung begrenzte sich auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhielt das Doppelte, sein Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitgliedern, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, stand die Vergütung zeitanteilig zu. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der drei gebildeten Ausschüsse angehörten, erhielten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €. Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden stand das Doppelte dieser Vergütung zu.

Die relevante Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011 betrug:

| INT€                        | 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         |
| <b>Gesamt</b>               | <b>180,5</b>   | <b>40,5</b>        | <b>221,0</b> |

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

#### D & O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D & O-Versicherung) abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der Gesellschaft ab. Die 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

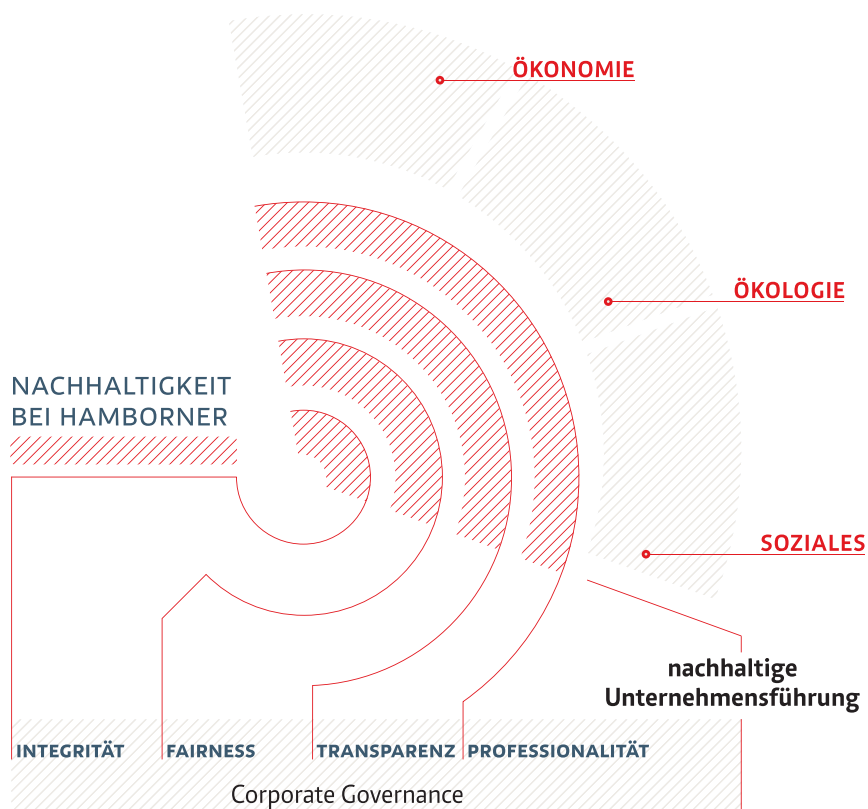
Für HAMBORNER als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien ist eine nachhaltige Unternehmensführung die Grundlage des Erfolgs. Dabei setzen wir nicht nur auf die rein technische Optimierung unserer Immobilien, sondern berücksichtigen neben der Energieeffizienz der Gebäude und dem Einsatz langlebiger Materialien auch die soziokulturellen Komponenten des jeweiligen Objekts. Gerade gewerblich genutzte Immobilien sollten sich dem Stadtbild anpassen, um nicht als „Fremdkörper“ wahrgenommen zu werden, und auch mit dem öffentlichen Nahverkehr für alle gleichermaßen gut erreichbar sein. Sowohl der ökologische als auch der soziale Aspekt von Nachhaltigkeit sind die Basis für anhaltenden ökonomischen Erfolg. Nur wer stabile Cashflows erzielt, erhält und steigert den Wert seines Portfolios, kann mögliche Potenziale heben und sichert den nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Das Kerngeschäft der HAMBORNER REIT AG ist das langfristige und nachhaltige Management von Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Dabei orientieren wir uns eng an den Nachhaltigkeitsrichtlinien für die Immobilienwirtschaft des Branchenverbands ZIA, denen wir uns freiwillig verpflichtet haben. Mit dem Ziel, unterschiedlichen Fragen der Nachhaltigkeit gerecht zu werden, hat der ZIA sieben Cluster entwickelt, die nachhaltiges Handeln für die verschiedenen immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten definieren – „Erstellen“, „Betreiben & Vermieten“, „Investieren“, „Finanzieren“, „Nutzen“, „Beraten“ sowie „Forschen und Lehren“. Für die HAMBORNER REIT AG als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien ist das Cluster „Betreiben & Vermieten“ maßgebend und bildet das Fundament unseres Nachhaltigkeitsverständnisses.

### Strategisches Nachhaltigkeitsverständnis

Mit Blick auf unsere Immobilien und unsere nachhaltige Unternehmensführung agieren wir gemäß den drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Aber nicht nur dieser „Dreiklang“ verspricht langfristigen Erfolg. Die Einhaltung gesetzlicher und unternehmensinterner Regelungen nach festgelegten Compliance-Richtlinien sowie die Unternehmensführung gemäß den Vorgaben des Corporate Governance Kodex sind für uns Grundvoraussetzung für unser Handeln als börsennotiertes und verantwortungsbewusstes Unternehmen. Aus diesen Gründen prüfen wir regelmäßig interne Prozesse und Richtlinien sowie externe Gesetzesänderungen, um unsere unternehmerische Tätigkeit immer an die aktuellen und bestmöglichen Standards anzupassen. Weitere Erläuterungen zu diesen Themen finden Sie im Corporate Governance Bericht ab Seite 19 sowie auf unserer Homepage.

Das Nachhaltigkeitsverständnis der HAMBORNER REIT AG spiegelt sich im folgenden Schaubild wider: Die vier Grundsätze Integrität, Fairness, Transparenz und Professionalität bilden die unverzichtbare Grundlage unserer nachhaltigen Unternehmensführung in jeder der drei Nachhaltigkeitsdimensionen „Ökonomie“, „Ökologie“ und „Soziales“. Die Einhaltung dieser Grundsätze ist die Voraussetzung für unseren nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg sowie unser verantwortungsvolles Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft.



## Ökonomie

Auf die ökonomischen Kriterien wie z. B. die Finanzierungsstruktur, eine niedrige Leerstandsquote, eine positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios oder nachhaltige Cashflows, die eine verlässliche Dividendenpolitik gewährleisten, wird an anderer Stelle im Geschäftsbericht ausführlich eingegangen. Sie sind die Basis unserer nachhaltigen Unternehmensführung, ohne die eine zunehmend gesellschaftlich notwendige Beachtung ökologischer und sozialer Nachhaltigkeitsaspekte nicht möglich wäre. Letztlich bleibt es ein Hauptziel der HAMBORNER REIT AG, unter Beachtung aller nachhaltig relevanten Aspekte als gewinn- und kapitalmarktorientiertes Unternehmen für ihre Anleger eine attraktive Rendite zu erwirtschaften.

## Ökologie

Als Bestandhalter von Immobilien 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 Objektbestand und nehmen Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung einer verbesserten Energieeffizienz vor, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Nur so gewährleisten wir die dauerhafte Attraktivität unserer Immobilien und damit auch eine langfristige Vermietbarkeit zu marktgerechten Preisen.

### **Instandhaltung / Sanierung / Modernisierung:**

Im Jahr 2012 haben wir umfassende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Aufwendungen für umweltfreundliche Modernisierungen beliefen sich auf rd. 0,8 Mio. €. Eine größere Maßnahme betraf unser Objekt in Dortmund, Königswall:

### **DORTMUND**



Das 1956 erbaute Büroobjekt in Dortmund ist seit 1991 im HAMBORNER Immobilienbestand und im Wesentlichen seit Jahren langfristig an den Hauptmieter Verdi vermietet. In Absprache mit unseren Mietern wurden in den letzten Monaten umfassende Maßnahmen in den Bereichen Brandschutz sowie energetische Sanierung vorgenommen. Hierbei wurden u. a. alle Fenster und Außentüren ausgetauscht, ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade aufgebracht und Teile der Dachabdichtung erneuert. Diese Maßnahmen werden künftig zu deutlichen Energieeinsparungen führen. Die Investitionskosten lagen insgesamt bei rd. 1,4 Mio. €. Darüber hinaus konnten wir den Mietvertrag mit unserem Hauptmieter um weitere fünf Jahre verlängern. Bei Vergabe der Bauarbeiten haben wir maßgeblich Handwerksbetriebe aus dem nahen Umkreis mit der Umsetzung beauftragt.

Weitere Informationen zu Instandhaltungsmaßnahmen finden Sie auf Seite 55 dieses Geschäftsberichts.

### **Neue Immobilien:**

Auch bei Akquisitionen von neuen Immobilien ist für uns das Thema Nachhaltigkeit wesentlich.

### **NuOffice**



Bereits in 2011 haben wir das damals gerade im Bau befindliche Büroobjekt NuOffice (vgl. auch Seite 70) in München erworben. Der Neubau wurde Ende 2012 fertiggestellt und Anfang 2013 in das HAMBORNER Portfolio übernommen. Das Objekt wird in den nächsten Monaten eine LEED-Platin-Zertifizierung erhalten und gehört damit zu den ersten Immobilien in Deutschland in dieser höchsten Zertifizierungskategorie. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes wird voraussichtlich bei einem Wert von 83 kWh pro m<sup>2</sup> im Jahr und einem Gesamtprimärenergiebedarf von 750 MWh pro Jahr liegen.

## EUREF



Im November 2012 hat HAMBORNER mit einem Büroebau auf dem EUREF-Campus in Berlin-Schöneberg eine weitere hochmoderne und auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ausgerichtete Immobilie erworben. Das neue HAMBORNER Objekt wird mindestens eine LEED-Gold-Zertifizierung erhalten und ist Teil des derzeit in Entwicklung befindlichen Büro- und Wissenschaftscampus EUREF. Der Campus steht für ökologisch sowie ökonomisch nachhaltige Lösungen und soll sich als europaweit einmaliges Zentrum für Innovationen und Zukunftsprojekte positionieren. Die Nutzung von Solar- und Windkraft, Biogas und Tiefengeothermie sowie ein „Micro Smart Grid“ sorgen dabei für eine nahezu CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung im Betrieb und niedrige Verbrauchskosten. Durch seine optimale Verkehrsanbindung kann das Gelände auch mühelos mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

### Energieeinkauf:

In den letzten Jahren haben sich die Kosten für die Energieversorgung in Deutschland mehr als verdoppelt. Die Preisvolatilität nimmt zu. Das Thema Energie wird stetig komplexer, die Preisstrukturen immer unübersichtlicher. Daher haben wir uns im Jahr 2012 mit der strategischen Bündelung des Energieeinkaufs beschäftigt und entsprechende Verträge abgeschlossen. Dies bringt Einsparvorteile bei der Strom- und Gasversorgung für unsere Mieter und reduziert unseren eigenen Verwaltungsaufwand.

## Soziales

### Mitarbeiter:

Mit dem fortschreitenden Wachstum der HAMBORNER REIT AG stehen auch die Mitarbeiter der Gesellschaft ständig steigenden Anforderungen gegenüber. Derzeit managen insgesamt 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unser Immobilienportfolio und erbringen darüber hinaus alle Leistungen, die in einem börsennotierten Unternehmen anfallen. Entscheidend für den weiteren Erfolg der Gesellschaft ist somit eine verlässliche, motivierte und kompetente Belegschaft, die die Unternehmensziele mitträgt und die künftige positive Entwicklung von HAMBORNER sichert. Mit entsprechenden Fort- und Weiterbildungsprogrammen schaffen wir daher die Möglichkeit, Leistungsstandards zu sichern und zu erweitern. Stellenbeschreibungen, Richtlinien und Abstimmungsrunden geben den Mitarbeitern zusammen mit kurzen Entscheidungswegen und einer flachen Hierarchie den Rahmen, ihre Aufgaben schnell und erfolgreich umzusetzen. Darüber hinaus haben unsere Mitarbeiter flexible Arbeitszeiten, die es ihnen ermöglichen, Arbeits- und Privatleben in Einklang zu bringen.

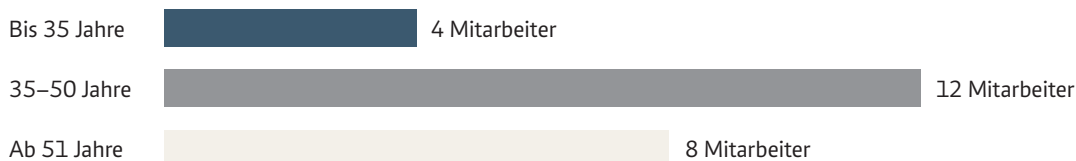
### Verhältnis weibliche / männliche Mitarbeiter:



### Durchschnittliche Krankheitstage pro Mitarbeiter in 2012:



### Altersstruktur



#### **Mieter und Geschäftspartner:**

In der Zusammenarbeit mit Mietern und anderen Geschäftspartnern trägt HAMBORNER eine soziale Verantwortung. Daher ist es für uns selbstverständlich, als fairer und verlässlicher Vertragspartner aufzutreten, soweit möglich auf unterschiedliche Anforderungen und Wünsche individuell einzugehen und gemeinsame Lösungen zu erarbeiten.

#### **Städte und Gemeinden:**

Unsere Immobilien sind Teil der jeweiligen Städte und Gemeinden und tragen daher auch zum jeweiligen Stadtbild bei. Daher ist es – beispielsweise bei Sanierungsmaßnahmen – für uns ein Anliegen, die entsprechenden Innenstadt- und Erhaltungssatzungen zu respektieren oder den Schutz historischer Fassaden zu gewährleisten. Dies sichert – auch in unserem Sinne – die Wahrung eines einheitlichen Stadtbilds und hilft der idealen Eingliederung unserer Objekte in ihre Umgebung. Auch bei allgemeinen Stadtmarketingmaßnahmen betätigen wir uns fallweise, um die Attraktivität der Innenstädte und damit auch die Kundenfrequenz unserer Fußgängerzonenobjekte zu erhöhen.

#### **Organisationen und Interessenvertretungen:**

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

#### **Mitgliedschaften:**





## DIE HAMBORNER AKTIE

### Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Nach einem schwierigen Jahr 2011 entwickelte sich der Kapitalmarkt – entgegen den meisten Analystenschätzungen zu Beginn des Jahres – im Jahr 2012 insgesamt positiv. Der DAX startete bei rd. 5.900 Punkten und erreichte im ersten Quartal seine vorläufige Spitze bei rund 7.200 Punkten. Durch zwischenzeitlich aufkeimende Euro-Ängste fiel er ab Ende März jedoch wieder auf das Jahresanfangsniveau zurück. Aufgrund des Signals der Europäischen Zentralbank hinsichtlich der Unterstützung des Währungsraums Anfang Juni sowie durch die Zustimmung des Bundesverfassungsgerichts zur Einführung des Rettungsmechanismus ESM konnte sich der Leitindex ab Mitte des Jahres wieder deutlich erholen. Institutionelle Anleger gewannen das Vertrauen in den deutschen Aktienmarkt zurück und speziell Titel mit hoher Dividendenrendite fanden entsprechenden Zuspruch. Ende Dezember schloss der DAX bei 7.612 Punkten und konnte somit im Gesamtjahr 2012 einen Anstieg von rd. 30 % verzeichnen. Der MDAX stieg um rd. 34 %, der SDAX um rd. 20 %.

Auch die Immobilienaktien insgesamt konnten sich in 2012 von den Kurseinbrüchen der Vorjahre überwiegend erholen. Insbesondere Wohnimmobilienwerte, die teilweise eine deutliche Erholung zu verzeichnen hatten, standen dabei im Fokus der internationalen Investoren. Auch die Entwicklung der Immobilienindizes spiegelt den Aufschwung des Segments wider: Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte DIMAX gewann über das Jahr rd. 31 %, der von der European Public Real Estate Association mit Sitz in Brüssel veröffentlichte EPRA-Index rd. 18 %.

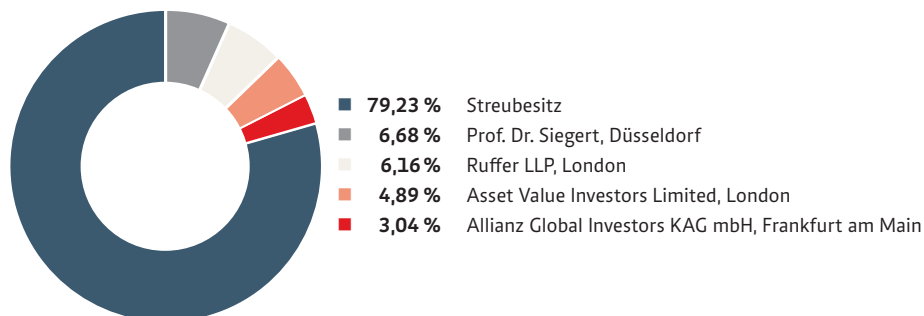
Inwieweit sich nach dem starken Börsenjahr 2012 Aktionäre auch in 2013 auf weitere Kursgewinne freuen können, bleibt abzuwarten. Die Prognosen zu der Zinsentwicklung, der Geldpolitik der Notenbanken, der europäischen Schuldenkrise, der globalen Konjunktur sind uneinheitlich. Jedoch fallen sie zu Beginn des Jahres 2013 überwiegend etwas freundlicher aus als in den letzten Jahren.

### Die HAMBORNER Aktie

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

Die Gesellschaft hat das Bankhaus HSBC Trinkaus & Burkhardt AG mit Sitz in Düsseldorf mit einem Mandat als Designated Sponsor beauftragt. Dieser sorgt für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen. Der Börsenjahresgesamtumsatz unserer Aktie lag 2012 bei rd. 17,7 Mio. Stück (Vorjahr: rd. 10,9 Mio. Stück). Das durchschnittliche Handelsvolumen erhöhte sich auf rd. 69.000 Stück pro Tag (Vorjahr: rd. 42.000 Stück).

### Aktionärsstruktur zum 31.12.2012



ISIN: DE0006013006

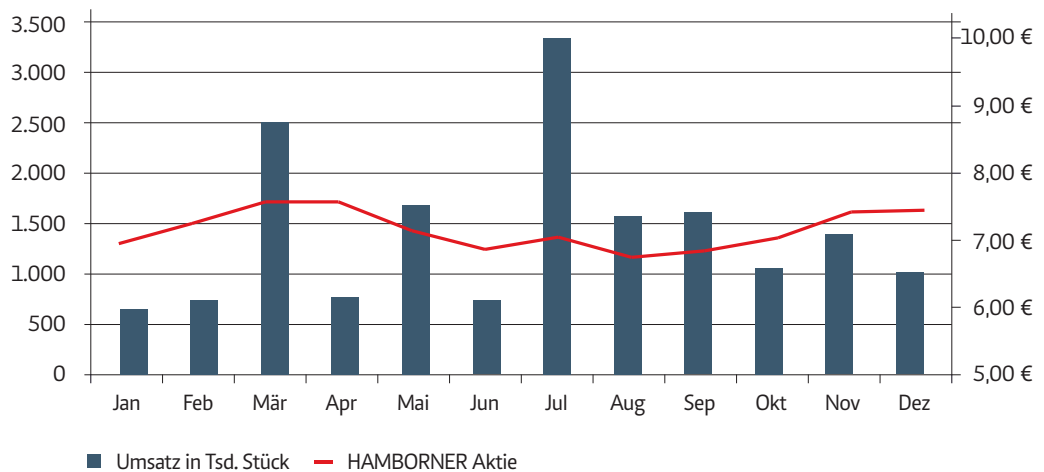
WKN: 601300

Quelle: Stimmrechtsmeldungen nach § 21 WpHG sowie weitere Informationen der Gesellschaft

### Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2012

Der Kurs der HAMBORNER Aktie entwickelte sich im Zuge des allgemeinen Aufschwungs an den Kapitalmärkten in den ersten Monaten des Jahres 2012 ebenfalls sehr erfreulich. Im ersten Quartal konnte ein Anstieg von knapp 20 % verzeichnet werden. Im weiteren Verlauf des Jahres war die Kursentwicklung dann durch die üblichen Abschlüsse nach Zahlung der Dividende von 40 Cent im Mai 2012 sowie durch die im Juli 2012 durchgeführte Kapitalerhöhung beeinflusst. Im letzten Quartal des Jahres kompensierte die HAMBORNER Aktie diese Effekte wieder und verzeichnete bis zum Jahresende einen stabilen Aufwärtstrend. Zum 31. Dezember 2012 schloss die Aktie bei 7,48 €. Dies entspricht einem Anstieg von rd. 17 % zum Vorjahr. Die Marktkapitalisierung zum Jahresende betrug 340,3 Mio. € (Vorjahr: 218,4 Mio. €), der Abschlag zum NAV rd. 8 % (Vorjahr: rd. 27 %).

### Entwicklung der HAMBORNER Aktie



### Die HAMBORNER Aktie im Überblick

|                        |        | 2012  | 2011  | 2010  |
|------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Gezeichnetes Kapital   | Mio. € | 45,49 | 34,12 | 34,12 |
| Börsenkapitalisierung* | Mio. € | 340,3 | 218,4 | 265,1 |
| Jahresschlusskurs      | €      | 7,48  | 6,40  | 7,77  |
| Höchstkurs             | €      | 7,60  | 8,10  | 8,48  |
| Tiefstkurs             | €      | 6,35  | 6,10  | 7,03  |
| Dividende je Aktie     | €      | 0,40  | 0,40  | 0,37  |
| Dividendensumme        | Mio. € | 18,20 | 13,65 | 12,62 |
| Dividendenrendite*     | %      | 5,3   | 6,3   | 4,8   |
| Kurs-FFO-Verhältnis*   |        | 18,2  | 13,6  | 21,8  |

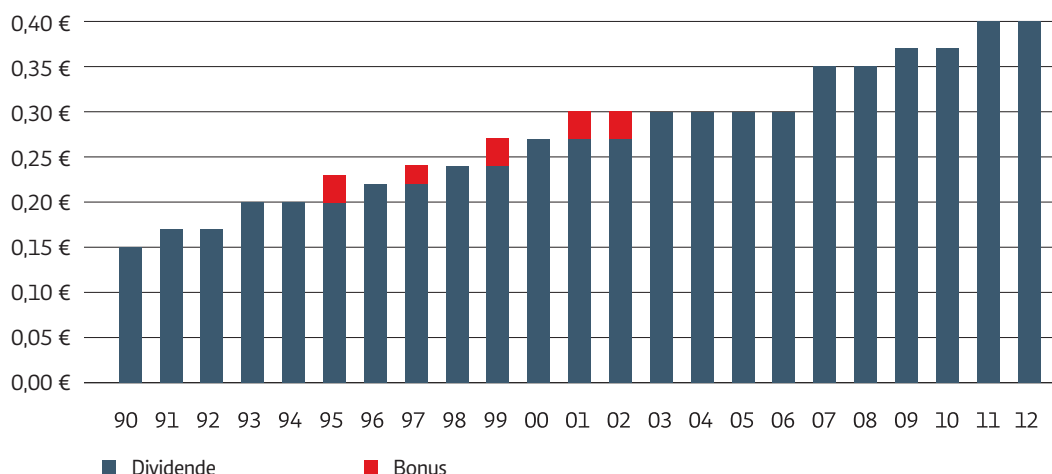
\* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

### Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

Der Hauptversammlung am 7. Mai 2013 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2012 eine Dividende von 0,40 € je Stückaktie auszuschütten. Die Dividende je Aktie soll somit trotz der durchgeführten Kapitalerhöhung und der damit verbundenen Erhöhung des Grundkapitals um ein Drittel stabil gehalten werden. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2012 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 5,3 %.

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

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

Im Jahr 2012 haben wir wieder sehr intensiv mit Analysten und institutionellen Investoren kommuniziert. Insgesamt haben wir über 20 Roadshows in acht europäischen Ländern durchgeführt und darüber hinaus zahlreiche Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen besucht. Dabei haben wir in vielen Einzelgesprächen sowie zusätzlich in vierteljährlichen Telefonkonferenzen regelmäßig unsere Geschäftsentwicklung und Unternehmensstrategie präsentiert. Einige interessierte Investoren konnten wir auch in 2012 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 2012 auf entsprechenden Veranstaltungen kennenlernen und darüber hinaus telefonisch oder per Mail Kontakt zu uns aufnehmen.



Positiv ist auch weiterhin die Entwicklung der Liquidität der Aktie. Die Handelsumsätze bewegten sich auf einem im Vergleich zu den Vorjahren erfreulich hohen Niveau und stiegen noch weiter an. Nach der Aufnahme der Aktie in den SDAX bereits in 2011 freuen wir uns zudem über die erfolgte Aufnahme in den – speziell auch für viele internationale Investoren relevanten – EPRA-Index im März 2012.

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

Auf unserer Internetseite [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) stellen wir darüber hinaus alle wesentlichen und aktuellen Informationen zur Verfügung. Interessierte Anleger haben dort zudem die Möglichkeit, sich in den Verteiler für unseren Newsletter einzutragen und Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per Mail zu erhalten.

Im Jahr 2013 werden wir weiterhin eine aktive Investor-Relations-Arbeit betreiben. Gerne werden wir Sie im Rahmen von Roadshows, auf Veranstaltungen, in persönlichen Gesprächen oder auch telefonisch jederzeit über den aktuellen Geschäftsverlauf der Gesellschaft informieren sowie zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung stehen.

**Investor Relations:**

Sybille Schlinge

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

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

E-Mail: [s.schlinge@hamborner.de](mailto:s.schlinge@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

| INT€                                   | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--|------------|------------|
| EPRA NAV                               | 371.823    | 299.328    |
| EPRA NNNNAV                            | 341.615    | 281.154    |
| FFO (vergleichbar mit EPRA-Überschuss) | 18.877     | 16.029     |
| EPRA-Nettoanfangsrendite               | 5,9 %      | 6,0 %      |
| EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite   | 5,9 %      | 6,0 %      |
| EPRA-Leerstandsquote                   | 2,9 %      | 2,0 %      |

### 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 8,17 € je Aktie (Vorjahr: 8,77 € je Aktie). Bei einem Jahresschlusskurs von 7,48 € je Aktie ergibt sich zum NAV je Aktie ein Abschlag von 8,4 % (Vorjahr: 27,1 %).

Die Berechnung des NAV ergibt sich aus folgender Tabelle:

| IN T€   | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|---|----------------|----------------|
| Bilanzielle langfristige Vermögenswerte             | 511.352        | 435.641        |
| + Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte           | 30.085         | 26.852         |
| – Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | –234.729       | –220.399       |
| – Kurzfristige Verbindlichkeiten                    | –14.751        | –14.237        |
| <b>Bilanzieller NAV*</b>                            | <b>291.957</b> | <b>227.857</b> |
| + Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte**    | 79.866         | 71.471         |
| <b>NAV</b>  | <b>371.823</b> | <b>299.328</b> |
| <b>NAV je Aktie in €</b>                            | <b>8,17</b>    | <b>8,77</b>    |
| – Derivative Finanzinstrumente                      | –15.205        | –12.726        |
| – Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten         | –15.003        | –5.448         |
| <b>NNNAV</b>  | <b>341.615</b> | <b>281.154</b> |
| <b>NNNAV je Aktie in €</b>                          | <b>7,51</b>    | <b>8,24</b>    |

\* ohne derivative Finanzinstrumente

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

#### FFO / AFFO

Der FFO (Funds from Operations) ist eine auf Basis des IFRS-Abschlusses 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. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung haben wir erstmals zusätzlich zum FFO einen „Adjusted Funds from Operations“ (AFFO) ermittelt. FFO/AFFO berechnen sich wie folgt:

| IN T€  | 2012          | 2011          |
|--|---------------|---------------|
| Nettomieteinnahmen                           | 33.229        | 28.244        |
| – Verwaltungsaufwand                         | –993          | –919          |
| – Personalaufwand                            | –2.868        | –2.838        |
| + Sonstige betriebliche Erträge*             | 346           | 351           |
| – Sonstige betriebliche Aufwendungen*        | –676          | –845          |
| + Zinserträge                                | 347           | 408           |
| – Zinsaufwendungen*                          | –10.508       | –8.372        |
| <b>FFO</b>                                   | <b>18.877</b> | <b>16.029</b> |
| – Aktivierte Instandhaltungsausgaben (capex) | –1.269        | –1.960        |
| <b>AFFO</b>                                  | <b>17.608</b> | <b>14.069</b> |
| <b>FFO je Aktie in €</b>                     | <b>0,41</b>   | <b>0,47</b>   |
| <b>AFFO je Aktie in €</b>                    | <b>0,39</b>   | <b>0,41</b>   |

\* bereinigt um Wertaufholungszuschreibungen sowie um Einmaleffekte bei der Bewertung der Rückstellung für Bergschäden

HAMBORNER ermittelt den FFO konservativ ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen. Für 2012 beträgt der FFO 18,9 Mio. € und ist damit um 17,7 % gegenüber dem Vorjahr (16,0 Mio. €) gestiegen. Die FFO-Rendite (FFO bezogen auf den NAV zum Jahresende) beträgt 5,1 %.

### Nettoanfangsrendite

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

| INT€   | 2012         | 2011         |
|--|--------------|--------------|
| Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)  | 579.510      | 504.432      |
| - Zum Verkauf bestimmte Immobilien             | 0            | -5.552       |
| + Erwerbsnebenkosten                           | 37.950       | 32.310       |
| Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto) | 617.460      | 531.190      |
| Annualisierte Mieterträge                      | 40.023       | 35.251       |
| - Nicht umlegbare Objektkosten                 | -3.508       | -3.322       |
| Annualisierte Nettomietträge                   | 36.515       | 31.929       |
| + Anpassungen für Vermietungsanreize           | 11           | 0            |
| Topped-up annualisierte Mieterträge            | 36.526       | 31.929       |
| <b>Nettoanfangsrendite</b>                     | <b>5,9 %</b> | <b>6,0 %</b> |
| <b>Topped-up-Nettoanfangsrendite</b>           | <b>5,9 %</b> | <b>6,0 %</b> |



### Leerstandsquote

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

| INT€   | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|--|--------------|--------------|
| Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen   | 1.151        | 714          |
| Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio | 40.059       | 35.142       |
| <b>Leerstandsquote</b>                                   | <b>2,9 %</b> | <b>2,0 %</b> |

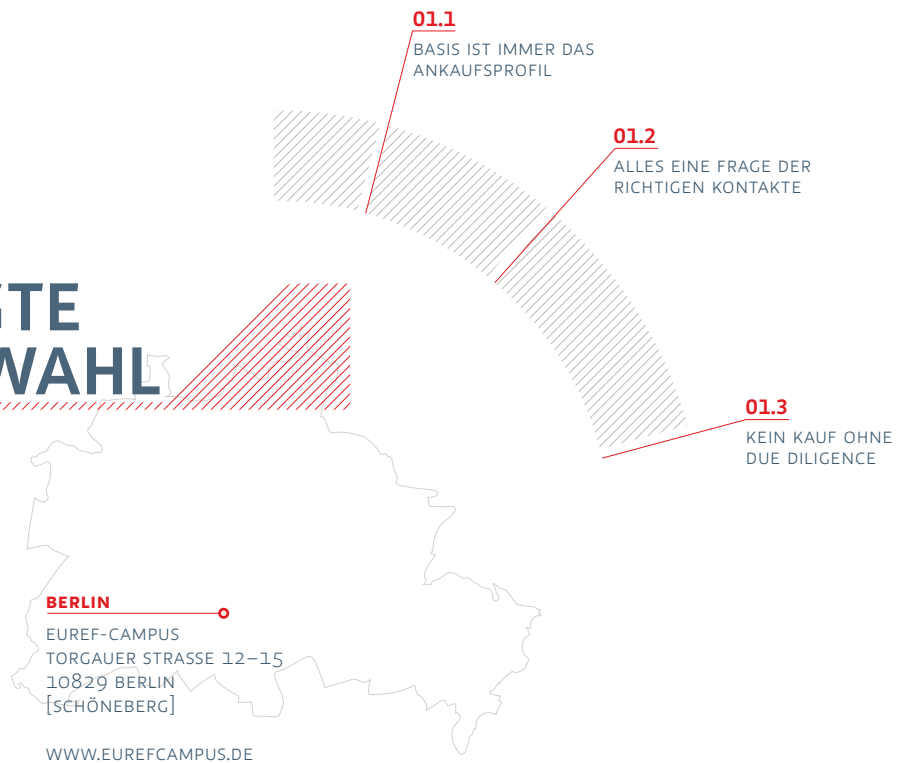


**FAKTEN ZUM PROJEKT**

**LAGE** BERLIN-SCHÖNEBERG,  
EUREF-CAMPUS,  
NAHE DEM BAHNHOF SÜDKREUZ  
**FERTIGSTELLUNG** FRÜHJAHR 2013  
**VERMIETBARE FLÄCHE** 12.600 M<sup>2</sup>  
**NUTZUNGSART** BÜRO  
**ZERTIFIZIERUNG** LEED GOLD



## PHASE 01 DIE ÜBERLEGTE OBJEKTAUSWAHL



### 01.1 BASIS IST IMMER DAS ANKAUFSPROFIL

Zu Beginn einer jeden Investitionsentscheidung stehen grundsätzliche Überlegungen zur Assetklasse, zu Kaufpreis und Rendite sowie der Mikro- und Makrolage. Die HAMBORNER Strategie definiert hier klare Eckpunkte, die ein Zielobjekt für uns erfüllen muss, bevor wir weitere Schritte gehen.



### 01.2 ALLES EINE FRAGE DER RICHTIGEN KONTAKTE

Ein breites Netzwerk ist für unser Geschäft unerlässlich. Gute Kontakte zu Projektentwicklern, Maklern, Mietern und Branchenkennern helfen uns, frühzeitig auf spannende Objekte aufmerksam zu werden. Eine vertrauensvolle und faire Zusammenarbeit schafft dann oft die Basis für weitere Projekte mit bewährten Partnern.



### 01.3 KEIN KAUF OHNE DUE DILIGENCE

Passt ein Objekt in unser Ankaufprofil und haben wir uns die Rahmendaten im Investitionsteam angesehen, unterzeichnen wir eine Exklusivitätsvereinbarung und prüfen das Projekt intensiv. Neben kaufmännischen Aspekten stehen hier im Wesentlichen rechtliche und technische Prüfungen im Vordergrund.

## IN BERLIN HABEN WIR UNS SO EIN RICHTUNGWEISENDES BÜROOBJEKT GESICHERT

## ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr insbesondere aufgrund der Euro-Schuldenkrise und des weltweiten Konjunkturabschwungs nur leicht gewachsen. Laut Statistischem Bundesamt ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2012 um 0,7 % gestiegen, während das Wachstum der Wirtschaftsleistung 2011 noch 3,0 % betrug. Von Oktober bis Dezember 2012 ist das BIP laut Statistischem Bundesamt gegenüber dem Vorquartal sogar um 0,5 % gesunken, sodass die deutsche Wirtschaft an der Schwelle zur Rezession steht. Vor diesem Hintergrund erwartet die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht für 2013 nur ein mäßiges Wachstum und rechnet nach schwachem Jahresbeginn vor allem für das zweite Halbjahr mit einem Aufschwung.

Die Verbraucherpreise stiegen laut Statistischem Bundesamt in 2012 um 2,0 % nach 2,3 % im Vorjahr. Ausschlaggebend für die Teuerung waren neben den Lebensmittel- vor allem die Energiepreise, die sich um ca. 5,7 % erhöhten. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich 2012 stabil entwickelt. Im Jahresdurchschnitt waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,897 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 6,8 %.

### Lage auf dem Immobilienmarkt in Deutschland

#### Markt für Einzelhandelsflächen

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland setzten im Jahr 2012 (Januar bis November) nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes nominal zwischen 1,9 % und 2,1 % mehr um als im Jahr 2011. Inflationsbereinigt dürfte der Umsatz zwischen 0,1 % und 0,3 % unter dem Vorjahreswert liegen.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen ist in Deutschland nach wie vor ungebrochen. Laut einer aktuellen Marktstudie werden rd. 6,5 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Deutschland gesucht. Vor allem internationale Einzelhändler haben in 2012 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 m<sup>2</sup>. Knapp die Hälfte der Mietvertragsabschlüsse fällt in diese Größenordnung. Laut den großen Maklerhäusern stellt die Textilbranche die größte Nachfragegruppe bei den Vermietungen 2012 dar. Als zweitstärkste Branche konnte der Bereich Gastronomie / Food in 2012 seinen Anteil deutlich steigern.

Die Mieten für Ladenlokale in den 1-A-Lagen deutscher Innenstädte sind im Vergleich zum letzten Jahr wieder teurer geworden und laut Untersuchungen der Makler um durchschnittlich 1,5 % bis 2,0 % gestiegen. Gewinner waren die deutschen Metropolen. Damit bestätigt sich die These, dass die Mietsteigerung umso höher ausfällt, je größer die Stadt ist. Andererseits weisen Großstädte eine deutlich höhere Volatilität auf als Klein- / Mittelstädte. In Klein- / Mittelstädten entwickeln sich die Mieten moderat bei geringer Schwankungsbreite in Umsatz, Angebot und Nachfrage.

### Markt für Büroflächen

Trotz des erwarteten Rückgangs des Flächenumsatzes haben sich die Büromärkte im Jahr 2012 insgesamt sehr gut geschlagen. Vor allem die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hat hier eine entscheidende Rolle gespielt. Dass das Rekordergebnis des Vorjahres nicht wiederholt werden konnte, war absehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der Schulden- und Eurokrise. Mit einem Flächenumsatz von rd. 3,25 Mio. m<sup>2</sup> an den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart fiel laut den großen Maklerhäusern 2012 das Ergebnis um knapp 12 % niedriger aus als im Vorjahr. Mit Ausnahme von Frankfurt (+ 20 %) und Berlin (+/- 0 %) gingen die Flächenumsätze in den „Big Nine“ teilweise sehr deutlich zurück. Den größten Flächenumsatz verzeichnete erneut München mit rd. 720.000 m<sup>2</sup> (- 19 %), gefolgt von Berlin mit rd. 550.000 m<sup>2</sup> und Frankfurt mit rd. 520.000 m<sup>2</sup>. Den stärksten prozentualen Rückgang verbuchte Stuttgart mit minus 32 %.

Über alle Standorte der „Big Nine“ betrachtet haben sich die Leerstände in 2012 um rd. 9 % auf aktuell gut 7,9 Mio. m<sup>2</sup> verringert. Die Leerstandsquoten reichen dabei von knapp 5 % in Essen über 7 % in München (ohne Umland) bis zu rd. 13 % in Frankfurt am Main. Das Neubauvolumen 2012 ist auf das niedrigste Niveau seit fünf Jahren gefallen. Nur noch rd. 35 % des aktuellen Bauvolumens stehen für eine Anmietung zur Verfügung.

Mit Ausnahme von Berlin, Frankfurt, Köln, München und Essen mit weitgehend stabiler Entwicklung legten die Höchstmieten an den anderen Standorten der „Big Nine“ zu. Den mit Abstand stärksten Anstieg verzeichnete Stuttgart mit plus 8 %.

### Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Gewerbeimmobilien lag im Jahr 2012 nach Angaben der großen deutschen Maklerhäuser mit rd. 25,5 Mrd. € um rd. 9 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Nur in den beiden Boomjahren 2006 und 2007 wurde deutlich mehr umgesetzt. Die letzten drei Monate 2012 mit über 10 Mrd. € waren das mit Abstand beste Quartal der letzten fünf Jahre, geprägt von spektakulären Portfoliodeals wie dem Verkauf der TLG Immobilien und dem Karstadt-Paket als auch großen Einzeltransaktionen wie dem Verkauf der Frankfurter Welle oder dem PalaisQuartier in Frankfurt. Deutsche Immobilien stehen trotz der Turbulenzen auf den Finanzmärkten bei Investoren damit weiterhin hoch im Kurs.

Am meisten investiert wurde 2012 in Büroimmobilien (Anteil rd. 42 %). Danach folgen Einzelhandelsobjekte (Anteil rd. 30 %), wobei Shopping-Center mit knapp 50 % und Fachmarktimmobilien mit rd. 25 % die gefragtesten Nutzungsarten bleiben. Auf Platz drei liegen Logistikimmobilien mit rd. 7 %. Rund 77 % des gewerblichen Investmentumsatzes 2012 entfielen auf Einzeltransaktionen, der Anteil von Portfoliotransaktionen ist auf 23 % deutlich gestiegen (Vorjahr rd. 16 %). Gut 40 % des Gesamtumsatzes entfielen auf ausländische Investoren (2011 rd. 34 %), für die Deutschland gerade in schwierigen Zeiten ein sicherer Hafen bleibt. Aber auch für deutsche Anleger sind Immobilien als Assetklasse im Vergleich zu Alternativen momentan kaum zu ersetzen.

Die Big-Six-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) verzeichneten 2012 ein Transaktionsvolumen von rd. 14 Mrd. € und konnten ihr bereits sehr gutes Vorjahresergebnis noch einmal um 17 % steigern. Vor allem Berlin mit einem Umsatzplus von rd. 70 %, München mit + 26 % und Frankfurt mit + 9 % standen im Fokus der Investoren.

Dominierende Investoren waren im vergangenen Jahr die Asset- / Fonds-Manager mit einem Anteil von rd. 30 %, gefolgt von institutionellen Investoren wie beispielsweise Versicherungen und Pensions- / Staatsfonds mit knapp 15 %.

Aufgrund der sehr hohen Nachfrage sind die Renditen zum Jahresende noch einmal unter Druck geraten und haben an allen Standorten nachgegeben. Für Bürohäuser liegen die Spitzenrenditen weiterhin am niedrigsten in München (4,6 %), gefolgt von Hamburg (4,7 %) und Frankfurt (4,8 %).

## 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 renditestarken Objekten soll die Profitabilität des Immobilienportfolios nachhaltig gesichert werden. Zur Erhöhung der Profitabilität sollen außerdem Immobilien mit einem stark unterdurchschnittlichen absoluten Verkehrswert (Fair Value) bzw. Objekte an weniger zukunftssträchtigen Standorten veräußert und durch Objekte mit einem höheren Verkehrswert sowie deutlich besseren Kosten-Erlös-Strukturen ersetzt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, mit dieser Zielrichtung langfristig eine hohe Rendite zu erwirtschaften sowie Portfoliorisiken zu reduzieren, um auch zukünftig eine kontinuierliche und attraktive Dividendenausschüttung vornehmen zu können.

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

### **Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, 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. Der Aspekt der „Nachhaltigkeit“ gewinnt hierbei insbesondere bei Büroimmobilien zunehmend an Bedeutung. Großflächige Einzelhandelsobjekte bieten einen beständigen Cashflow und bilden damit die Basis für kontinuierliche Dividendenausschüttungen. High-Street-Objekte in erstklassigen Lagen bieten Potenzial für weitere Wertsteigerungen. Bürohäuser wiederum ermöglichen – wegen der zumeist voll indexierten Miete – einen erhöhten Schutz gegen nicht auszuschließende 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 50 Mio. € liegen. Außerdem plant die Gesellschaft, gezielte Maßnahmen der Portfolio-Optimierung durchzuführen. Zur Sicherung der langfristigen Profitabilität sollen Immobilien im Bestand mit einem niedrigen Verkehrswert bzw. an weniger zukunftssträchtigen Standorten veräußert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte mit einem Verkehrswert von jeweils weniger als 5 Mio. €, die im Verhältnis zu ihren Mieteinnahmen überproportionale Kosten verursachen. Ziel ist es, diese Objekte durch Immobilien mit einem höheren Verkehrswert und an attraktiveren Standorten mit deutlich besseren Kosten-Erlös-Strukturen zu ersetzen. Dieses aktive Portfolio- und Akquisitionsmanagement beschränkt sich 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.

Hinsichtlich der Größenklassen der Städte liegt der Fokus bei großflächigen Einzelhandelsobjekten und bei Geschäftshäusern auf Städten mit über 60.000 Einwohnern sowie bei Büroimmobilien auf Städten mit über 100.000 Einwohnern. Die Konzentration auf Immobilien in Städten mittlerer Größe hat nach unserer Ansicht

den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Regionen geringere Volatilitäten aufweisen und dort in der Regel höhere Renditen erzielbar sind als in Ballungszentren. Nach unserer Auffassung besteht 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. Dies schließt allerdings nicht aus, dass wir insbesondere im Bürobereich und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit gute Gelegenheiten zum Erwerb von Gewerbeimmobilien auch in den großen deutschen Ballungszentren wahrnehmen.

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

Die gesunde Finanzierungsstruktur von HAMBORNER mit einem 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 etwaige 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.

### **Kapitalerhöhung**

Aufgrund der von der Hauptversammlung am 17. Mai 2011 erteilten Ermächtigung sowie des Beschlusses des Vorstands und der Zustimmung des Aufsichtsrats am 29. Juni 2012 erhöhte HAMBORNER ihr Grundkapital durch Ausgabe von 11.373.333 neuen Aktien gegen Bareinlage. Nach der Eintragung der Kapitalerhöhung am 18. Juli 2012 in das Handelsregister erhöhte sich das gezeichnete Kapital der Gesellschaft von 34.120.000 € auf 45.493.333 €. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2012 voll gewinnanteilsberechtig. Der Nettoemissionserlös von 71,4 Mio. € wurde bzw. wird für das weitere Wachstum der Gesellschaft verwendet. Dabei wird insbesondere die Finanzierung zum Erwerb weiterer Immobilien im Rahmen der Investitionsstrategie ermöglicht sowie die strategische Flexibilität von HAMBORNER im Rahmen von Akquisitionsvorhaben erhöht.

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

HAMBORNER hat 2012 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.

### Ertragslage nach IFRS

Die Nettomieteinnahmen betragen 33,2 Mio. € (Vorjahr: 28,2 Mio. €) und haben somit erneut zweistellig um 17,6 % zugenommen (Vorjahr: 27,7 %). Hier haben sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Jahre ausgewirkt.

Das Betriebsergebnis beträgt 17,5 Mio. € nach 14,9 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 17,6 % ist insbesondere auf den Anstieg der Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Positiv ausgewirkt hat sich auch, dass trotz des gestiegenen Geschäftsumfanges der Verwaltungs- und Personalaufwand mit insgesamt 3,9 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €) nahezu auf Vorjahresniveau geblieben ist. Die Abschreibungen liegen aufgrund der Neuzugänge um 16,8 % über Vorjahr. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 12,3 Mio. € gegenüber 10,5 Mio. € im Vorjahr ausgemacht haben. Für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien sind im Berichtsjahr Wertaufholungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €) vorgenommen worden, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden. Außerplanmäßige Abschreibungen sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir ein Ergebnis in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €). Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) beträgt 18,4 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr (17,1 Mio. €) um 7,4 % gestiegen.

Das Finanzergebnis beträgt im Berichtsjahr –10,6 Mio. € und nahm damit um 2,6 Mio. € gegenüber der Vorjahreszahl (–8,0 Mio. €) ab. Der Rückgang ist in erster Linie auf den Anstieg der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (–11,0 Mio. € zum 31. Dezember 2012 nach –8,4 Mio. € im Vorjahr) zurückzuführen. Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) gegenüber. Nach Abzug des Finanzergebnisses sowie der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 7,7 Mio. € (Vorjahr: 7,9 Mio. €).

### Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

Die „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ weisen einen Buchwert von 510,8 Mio. € gegenüber 435,2 Mio. € im Vorjahr aus. Die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2012 betragen 29,3 Mio. € (Vorjahr: 18,7 Mio. €). Aufgrund der im vierten Quartal 2012 erfolgten Besitzübergänge der Immobilien in Tübingen und Karlsruhe konnte bereits im Berichtsjahr ein Teil der Mittelzuflüsse aus der Kapitalerhöhung investiert werden. Darüber hinaus hat HAMBORNER Kaufverträge für Immobilien im Wert von insgesamt rd. 90,5 Mio. € abgeschlossen, deren Besitzübergang am Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war. Für diese Objekte wurden zum Abschlussstichtag bereits Anzahlungen in Höhe von 4,0 Mio. € geleistet.

Auf der Passivseite der Bilanz hat sich das Eigenkapital infolge der Kapitalerhöhung um 61,7 Mio. € auf 276,8 Mio. € erhöht (Vorjahr: 215,1 Mio. €). Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 51,1 % (Vorjahr: 46,5 %). Die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente betragen 245,9 Mio. € und liegen um 17,0 Mio. € über Vorjahr (228,9 Mio. €). Unter Abzug der liquiden Mittel von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 201,4 Mio. € (Vorjahr: 197,5 Mio. €). Bezogen auf die gesamten langfristigen Vermögenswerte errechnet sich hieraus ein bilanzieller Verschuldungsgrad von 39,4 % (Vorjahr: 45,3 %). Wird die Nettofinanzverschuldung unter Berücksichtigung der verfügbarsbeschränkten Barkautionen der Mieter (0,2 Mio. €) auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 34,2 % (Vorjahr: 39,1 %).

Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um 10,6 Mio. € auf 29,3 Mio. € gestiegen. Wesentlich beeinflusst wurde die Finanzlage in 2012 durch den Nettoemissionserlös aus der im Juli durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von 71,4 Mio. €. Darüber hinaus flossen der Gesellschaft neben dem Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit (27,5 Mio. €) zusätzlich 20,1 Mio. € aus der Aufnahme von Darlehen zur anteiligen Finanzierung der Immobilienerwerbe zu. Den Mittelzuflüssen stehen im Wesentlichen Auszahlungen in Höhe von 88,4 Mio. € für Immobilienerwerbe sowie Dividendenzahlungen in Höhe von 13,6 Mio. € gegenüber.

Der Finanzmittelbedarf für das Geschäftsjahr 2013 ist insbesondere durch die zukünftigen Mietzahlungen sowie Zahlungen aus bereits abgeschlossenen 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.

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

Die Gesellschaft erstellt ihren Abschluss sowohl nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) als auch nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Die wesentlichen Unterschiede ergeben sich bei der Bewertung der Immobilien, dem Ansatz von Nachaktivierungen bei den Immobilien, den Pensionsrückstellungen, der Bewertung der Bergschadensrückstellungen, dem bilanziellen Ansatz der derivativen Finanzinstrumente und der Behandlung der Kosten für die Kapitalerhöhung.

### Ertragslage nach HGB

Die Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 40,2 Mio. € (Vorjahr: 35,2 Mio. €). Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien fielen in Höhe von 8,2 Mio. € an (Vorjahr: 7,3 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 12,3 Mio. € um 16,4 % über Vorjahr (10,6 Mio. €). Für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien sind im Berichtsjahr Wertaufholungen in Höhe von 124 T€ (Vorjahr: 28 T€) vorgenommen worden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind dagegen um 2,6 Mio. € auf 4,6 Mio. € gestiegen. Ursächlich hierfür sind insbesondere die nach Handelsrecht in den Aufwendungen zu erfassenden Kosten der Kapitalerhöhung. Das Betriebsergebnis hat sich demzufolge um 0,7 Mio. € auf 14,5 Mio. € vermindert.

Hauptsächlich aufgrund der teilweisen Fremdfinanzierung der Immobilienerwerbe ist das Finanzergebnis um 2,3 Mio. € auf –10,5 Mio. € gesunken. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem handelsrechtlichen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 4,0 Mio. € (Vorjahr: 7,0 Mio. €) ab. Unter Berücksichtigung der außerordentlichen Aufwendungen (79 T€), die aus der Verteilung des Bewertungsunterschiedes bei den Pensionsverpflichtungen infolge der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) zum 1. Januar 2010 resultieren, sowie der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (25 T€) ergibt sich ein Jahresüberschuss von 3,9 Mio. € (Vorjahr: 5,6 Mio. €).

Unter Einbeziehung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen (14,3 Mio. €) beläuft sich der Bilanzgewinn auf 18,2 Mio. € (Vorjahr: 13,6 Mio. €).

### Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die Bilanzsumme ist um 77,9 Mio. € auf 541,0 Mio. € gestiegen. Als Folge der Investitionen des Berichtsjahres hat sich das bilanzielle Anlagevermögen um 69,2 Mio. € bzw. 15,7 % auf 510,7 Mio. € erhöht. Das Umlaufvermögen einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist hauptsächlich aufgrund der Kapitalerhöhung im Berichtsjahr um 8,7 Mio. € gestiegen und beträgt 30,3 Mio. €. Auf der Passivseite nahm das Eigenkapital infolge der Kapitalerhöhung um 64,2 Mio. € auf 293,5 Mio. € zu. Die Investitionen der Gesellschaft werden weiterhin unter angemessenem Einsatz von Fremdmitteln finanziert. Daher stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 14,6 Mio. € und betragen 231,0 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe. Zum 31. Dezember 2012 verfügt die Gesellschaft über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 54,3 % (Vorjahr: 49,5 %).

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 53 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 309.930 m<sup>2</sup>, wovon 301.598 m<sup>2</sup> gewerblich und 8.332 m<sup>2</sup> 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](http://www.hamborner.de) abrufbar.



## Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2012)

| JAHR DES ERWERBS | OBJEKT                 |                                  | GEBÄUDE-NUTZUNG | GRUNDSTÜCKS-GRÖSSE M <sup>2</sup> | NUTZ-FLÄCHE M <sup>2</sup> |
|------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------------|
| 1976             | Solingen               | Friedenstr. 64                   | G               | 27.344                            | 7.933                      |
| 1981             | Köln                   | Von-Bodelschwingh-Str. 6         | G               | 7.890                             | 3.050                      |
| 1982             | Frankfurt am Main      | Cronstettenstr. 66               | B               | 1.246                             | 1.828                      |
| 1982             | St. Augustin           | Einsteinstr. 26                  | Gew             | 9.127                             | 2.417                      |
| 1982             | Krefeld                | Emil-Schäfer-Str. 22-24          | Gew             | 5.196                             | 2.793                      |
| 1982             | Essen                  | Hofstr. 10 und 12                | G/B             | 2.320                             | 2.266                      |
| 1983             | Wiesbaden              | Kirchgasse 21                    | G/W             | 461                               | 1.203                      |
| 1983             | Moers                  | Homberger Straße 41              | G/W             | 1.291                             | 2.079                      |
| 1983             | Duisburg               | Rathausstr. 18-20                | G/B/W           | 4.204                             | 2.309                      |
| 1984             | Frankfurt am Main      | Steinweg 8                       | G/B             | 167                               | 607                        |
| 1985             | Solingen               | Kirchstr. 14-16                  | G/W             | 1.119                             | 2.941                      |
| 1986             | Frankfurt am Main      | Königsteiner Str. 73-77          | G               | 6.203                             | 2.639                      |
| 1987             | Lüdenscheid            | Wilhelmstr. 9                    | G               | 136                               | 425                        |
| 1987             | Oberhausen             | Marktstr. 69                     | G/W             | 358                               | 523                        |
| 1988             | Dortmund               | Westfalendamm 84-86              | B/W             | 1.674                             | 2.633                      |
| 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                      |
| 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                            | 8.748                      |
| 2007             | Lüneburg               | Am Alten Eisenwerk 2             | G               | 13.319                            | 4.611                      |
| 2007             | Meppen                 | Am neuen Markt 1                 | G               | 13.111                            | 10.205                     |
| 2007             | Mosbach                | Hauptstr. 96                     | G               | 5.565                             | 6.493                      |
| 2007             | Villingen-Schwenningen | Auf der Steig 10                 | G               | 20.943                            | 7.270                      |
| 2008             | Rheine                 | Emsstr. 10-12                    | G/B/W           | 909                               | 2.308                      |
| 2008             | Bremen                 | Hermann-Köhl-Str. 3              | B               | 9.994                             | 7.157                      |

|  | <b>MIETEN 2012<br/>(INKL. MIET-<br/>GARANTIE)</b> | <b>GEWICHTETE RESTLAUF-<br/>ZEIT DER MIETVERTRÄGE<br/>IN MONATEN</b> | <b>FAIR VALUE*</b> | <b>DISKONT.<br/>ZINS IN %</b> | <b>KAPIT. ZINS<br/>IN %</b> | <b>SONSTIGE HINWEISE</b> |
|--|---|--|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|  | 1.472.012   | 88   | 15.170.000         | 6,40                          | 7,00                        | Erbbaugrundstück         |
|  | 435.402   | 168  | 6.160.000          | 6,60                          | 6,40                        |                          |
|  | 377.059   | 16   | 5.980.000          | 6,70                          | 5,90                        |                          |
|  | 300.000   | 96   | 3.610.000          | 7,00                          | 8,25                        |                          |
|  | 165.442   | 43   | 1.620.000          | 7,45                          | 8,50                        |                          |
|  | 287.910   | 33   | 3.530.000          | 7,15                          | 6,80                        |                          |
|  | 577.590   | 66   | 11.160.000         | 5,55                          | 5,00                        |                          |
|  | 215.954   | 29   | 2.720.000          | 7,65                          | 7,20                        |                          |
|  | 166.821   | 18   | 2.040.000          | 8,15                          | 7,00                        |                          |
|  | 336.668   | 91   | 6.920.000          | 5,00                          | 4,75                        |                          |
|  | 272.928   | 47   | 3.640.000          | 7,85                          | 6,85                        |                          |
|  | 348.702   | 130  | 4.950.000          | 6,80                          | 6,60                        |                          |
|  | 66.000  | 15   | 860.000            | 6,75                          | 6,25                        |                          |
|  | 86.481  | 49   | 1.040.000          | 7,85                          | 7,10                        |                          |
|  | 281.610   | 36   | 3.820.000          | 6,85                          | 6,50                        |                          |
|  | 232.764   | 59   | 2.970.000          | 6,65                          | 6,45                        |                          |
|  | 83.201  | 60   | 980.000            | 7,70                          | 7,10                        |                          |
|  | 106.340   | 29   | 1.300.000          | 8,75                          | 7,40                        |                          |
|  | 328.368   | 90   | 4.640.000          | 6,38                          | 6,60                        |                          |
|  | 229.440   | 36   | 4.190.000          | 5,85                          | 5,20                        |                          |
|  | 37.296  | 38   | 580.000            | 7,15                          | 7,00                        |                          |
|  | 246.380   | 42   | 4.850.000          | 5,55                          | 5,45                        |                          |
|  | 463.493   | 63   | 7.170.000          | 6,10                          | 5,75                        |                          |
|  | 159.722   | 28   | 2.160.000          | 7,10                          | 7,00                        |                          |
|  | 376.271   | 31   | 7.000.000          | 6,80                          | 5,75                        |                          |
|  | 193.056   | 36   | 1.450.000          | 9,25                          | 8,50                        |                          |
|  | 364.296   | 34   | 3.770.000          | 6,35                          | 5,75                        | Erbbaugrundstück         |
|  | 251.755   | 16   | 3.720.000          | 6,35                          | 5,85                        |                          |
|  | 128.006   | 36   | 1.910.000          | 7,25                          | 6,50                        |                          |
|  | 312.503   | 112  | 5.960.000          | 5,80                          | 5,60                        |                          |
|  | 18.350  | -  | 2.320.000          | 7,05                          | 6,20                        | in Nachvermietung        |
|  | 243.600   | 63   | 4.450.000          | 6,45                          | 5,80                        |                          |
|  | 535.779   | 13   | 8.440.000          | 6,70                          | 5,90                        |                          |
|  | 272.085   | 96   | 4.620.000          | 6,45                          | 5,90                        |                          |
|  | 1.156.657   | 38   | 15.080.000         | 7,05                          | 6,60                        |                          |
|  | 384.000   | 54   | 5.030.000          | 7,70                          | 7,00                        |                          |
|  | 738.453   | 106  | 10.010.000         | 7,30                          | 7,30                        |                          |
|  | 813.615   | 82   | 11.400.000         | 6,70                          | 6,75                        |                          |
|  | 428.790   | 106  | 5.820.000          | 7,30                          | 7,20                        |                          |
|  | 949.040   | 82   | 13.420.000         | 6,85                          | 6,85                        | Miteigentumsanteil       |
|  | 603.825   | 82   | 8.290.000          | 7,00                          | 6,95                        |                          |
|  | 341.047   | 61   | 3.080.000          | 7,00                          | 6,90                        |                          |
|  | 336.831   | 88   | 5.130.000          | 6,75                          | 6,30                        |                          |
|  | 527.111   | 35   | 9.110.000          | 7,75                          | 6,70                        |                          |

## Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2012)

| JAHR DES ERWERBS | OBJEKT        |                                    | GEBÄUDE-NUTZUNG | GRUNDSTÜCKSGRÖSSE M <sup>2</sup> | NUTZ-FLÄCHE M <sup>2</sup> |
|------------------|---------------|------------------------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------------|
| 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                            | 1.786                      |
| 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             | Bad Homburg   | Louisenstr. 53–57                  | B/G             | 1.847                            | 3.232                      |
| 2011             | Brunnthal     | Eugen-Sänger-Ring 7                | B/Gew           | 6.761                            | 6.721                      |
| 2011             | Leipzig       | Brandenburger Str. 21              | G               | 33.916                           | 11.139                     |
| 2011             | Regensburg    | Hildegard-von-Bingen-Str. 1        | B/G             | 3.622                            | 8.998                      |
| 2011             | Freiburg      | Lörracher Str. 8                   | G               | 8.511                            | 3.987                      |
| 2011             | Erlangen      | Allee am Röthelheimpark 11–15      | B/G             | 10.710                           | 11.553                     |
| 2011             | Langenfeld    | Solinger Str. 5–11                 | G               | 4.419                            | 6.294                      |
| 2011             | Offenburg     | Hauptstr. 72/74                    | G               | 1.162                            | 5.150                      |
| 2012             | Aachen        | Debyestr./Trierer Str.             | G               | 36.299                           | 11.431                     |
| 2012             | Tübingen      | Eugenstraße 72–74                  | G               | 16.035                           | 13.000                     |
| 2012             | Karlsruhe     | Mendelssohnplatz 1/Rüppurrerstr. 1 | B/G             | 10.839                           | 15.152                     |
|                  |               |                                    |                 | <b>456.402</b>                   | <b>309.930</b>             |

- 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 2012

\*\* zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

|  | <b>MIETEN 2012<br/>(INKL. MIET-<br/>GARANTIE)</b> | <b>GEWICHTETE RESTLAUF-<br/>ZEIT DER MIETVERTRÄGE<br/>IN MONATEN</b> | <b>FAIR VALUE*</b> | <b>DISKONT.<br/>ZINS IN %</b> | <b>KAPIT. ZINS<br/>IN %</b> | <b>SONSTIGE HINWEISE</b> |
|--|---|--|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|  | 526.302   | 28   | 6.850.000          | 6,80                          | 6,65                        |                          |
|  | 1.187.392   | 10   | 14.770.000         | 7,50                          | 6,70                        |                          |
|  | 275.208   | 47   | 4.260.000          | 6,40                          | 6,10                        |                          |
|  | 930.210   | 66   | 8.240.000          | 6,80                          | 6,70                        | Erbbaugrundstück         |
|  | 1.706.732   | 23   | 22.140.000         | 6,55                          | 6,50                        |                          |
|  | 494.908   | 43   | 7.010.000          | 6,30                          | 5,80                        |                          |
|  | 170.181   | 33   | 1.940.000          | 8,50                          | 7,50                        |                          |
|  | 670.679   | 125  | 9.020.000          | 7,10                          | 6,80                        |                          |
|  | 1.079.501   | 51   | 15.280.000         | 6,85                          | 6,60                        |                          |
|  | 898.978   | 135  | 11.930.000         | 6,70                          | 7,20                        |                          |
|  | 250.397   | 47   | 3.400.000          | 6,70                          | 6,70                        |                          |
|  | 1.200.000   | 186  | 16.850.000         | 6,30                          | 6,75                        |                          |
|  | 877.185   | 85   | 12.890.000         | 6,60                          | 6,40                        |                          |
|  | 481.611   | 95   | 8.270.000          | 6,65                          | 6,40                        |                          |
|  | 847.321   | 52   | 15.340.000         | 6,30                          | 5,70                        |                          |
|  | 912.490   | 87   | 12.000.000         | 7,40                          | 7,50                        |                          |
|  | 889.528   | 142  | 12.200.000         | 6,55                          | 6,85                        |                          |
|  | 1.457.526   | 70   | 21.430.000         | 6,90                          | 6,25                        |                          |
|  | 860.000   | 202  | 12.210.000         | 6,40                          | 6,85                        |                          |
|  | 1.904.688   | 109  | 29.180.000         | 7,00                          | 6,25                        |                          |
|  | 1.107.327   | 96   | 17.500.000         | 6,60                          | 6,15                        |                          |
|  | 557.036   | 62   | 8.030.000          | 6,40                          | 6,10                        |                          |
|  | 759.333 **  | 171  | 16.100.000         | 6,90                          | 7,00                        |                          |
|  | 318.548 **  | 204  | 23.520.000         | 6,10                          | 6,55                        |                          |
|  | 210.701 **  | 97   | 37.080.000         | 6,60                          | 6,25                        |                          |
|  | <b>36.826.435</b>                                 |  | <b>579.510.000</b> |                               |                             |                          |

## Entwicklung der Miet- und Pächterlöse

Die Miet- und Pächterlöse betragen im Berichtsjahr 37,0 Mio. € und haben sich damit aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2011 um 4,8 Mio. € deutlich erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2011 und 2012 ganzjährig im Bestand befanden (like for like) – liegen die Nettomieten mit insgesamt 27,1 Mio. € um rd. 0,7 % über Vorjahresniveau (26,9 Mio. €). Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen sind im Berichtsjahr mit rd. 40 T€ (Vorjahr: 56 T€) wiederum auf sehr niedrigem Niveau geblieben.

Die Gesamtleerstandsquote im Geschäftsjahr 2012 bewegt sich mit 1,9 % in etwa auf Vorjahresniveau (1,8 %). 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 1,7 % (Vorjahr: 1,3 %).

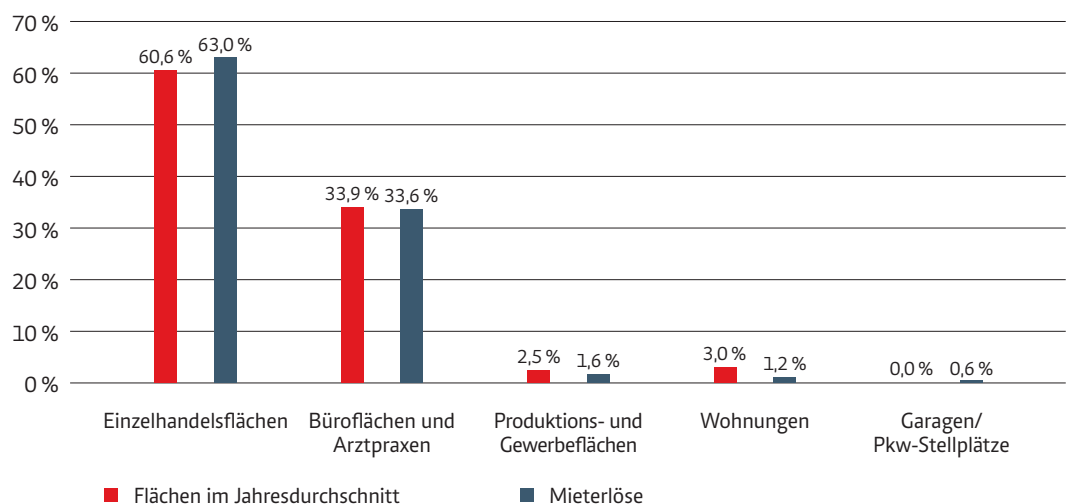
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

| UNTERNEHMEN                 | MIETERLÖSE IN % * |
|-----------------------------|-------------------|
| 1. EDEKA-Gruppe             | 17,4              |
| 2. Kaufland-Gruppe          | 11,6              |
| 3. OBI                      | 7,0               |
| 4. AREVA NP GmbH            | 2,5               |
| 5. SFC Smart Fuel Cell AG   | 2,3               |
| 6. Telefonica O2            | 2,0               |
| 7. REWE                     | 2,0               |
| 8. Bundesagentur für Arbeit | 1,9               |
| 9. Kaspersky Labs GmbH      | 1,8               |
| 10. Douglas Holding AG      | 1,6               |
| <b>Summe</b>                | <b>50,1</b>       |

\* nach Anteil an den annualisierten Mieten

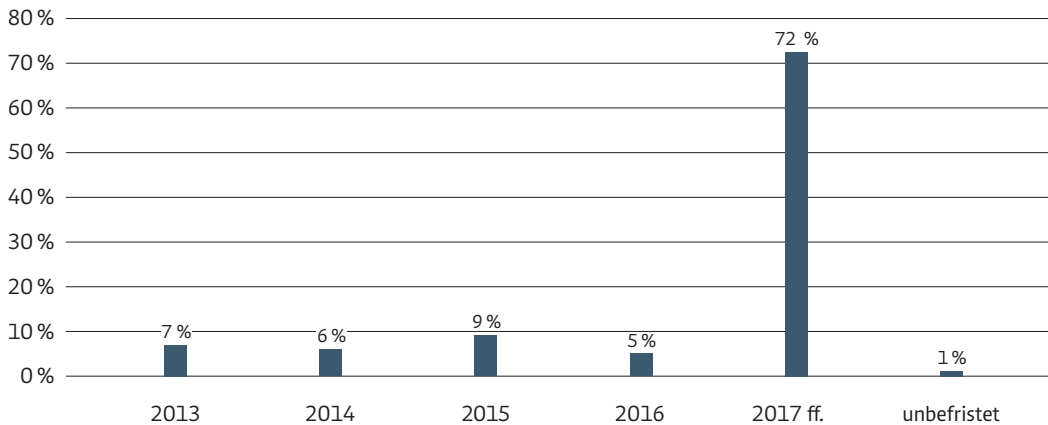
Den größten Teil der Mieterlöse erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen, die sich auch schon in den zurückliegenden Jahren als weitgehend vermietungssicher erwiesen haben.

Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliedert sich das Portfolio in 2012 wie folgt:



Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt insgesamt 7,2 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 3,9 Jahre, für die Geschäftshäuser 8,2 Jahre und für den großflächigen Einzelhandel 10,7 Jahre. Etwa 72 % der vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen laufen erst 2017 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 2012 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 2012 betrug der Instandhaltungsaufwand rd. 2,1 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von rd. 1,3 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €). Die grundlegende Sanierung unseres Bürogebäudes in Dortmund, Königswall, wurde im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen. Im Wesentlichen erfolgte eine energetische Sanierung der Fenster und Fassaden, eine Ertüchtigung des Gebäudes hinsichtlich aktueller Brandschutzanforderungen und eine Überarbeitung von Allgemeinflächen 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 beliefen sich auf insgesamt rd. 1,4 Mio. €. Weitere größere Maßnahmen in 2012 betrafen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen von Gewerbeflächen in Bad Homburg (322 T€) sowie eine Flachdach- und Parkdecksanierung eines Kaufland-SB-Warenhauses in Mosbach (171 T€).

## Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten unserer im Bestandsverzeichnis aufgelisteten Immobilien beliefen sich Ende 2012 auf insgesamt 575,8 Mio. € (Vorjahr: 503,7 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 2012 beträgt der Bilanzansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 510,8 Mio. € (Vorjahr: 435,2 Mio. €).

Zum Ende des Jahres 2012 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 – 2013 bis 2022 – 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 Diskontierungsszinssätze bewegen sich zwischen 5,00 % und 9,25 % 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 579,5 Mio. €, der um 75,1 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt.



Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Ankäufe in Höhe von 79,9 Mio. € (hiervon 3,2 Mio. € Erwerb Erbbaurechtsgrundstück Geldern), Verkehrswertabgängen in Höhe von 5,5 Mio. € durch Verkäufe sowie einer Verkehrswertsteigerung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo rd. 0,7 Mio. €.

Die Neubewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2012 unterstreicht die Wertstabilität des HAMBORNER Immobilienportfolios. Aufgrund unserer konservativen Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – und nicht zu höheren Marktwerten – schreiben wir zudem unser Portfolio planmäßig ab, sodass etwaige Neubewertungsminderungen zulasten der stillen Reserven gehen, sich aber nicht zwangsläufig negativ auf das Ergebnis auswirken. Bei konstanten oder steigenden Verkehrswerten von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Immobilien ergibt sich hingegen sogar Zuschreibungspotenzial. Aufgrund der stabilen Wertentwicklung unseres Portfolios haben wir daher im Berichtsjahr Zuschreibungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €) zu verzeichnen. Außerplanmäßige Abschreibungen mussten wie im Vorjahr nicht vorgenommen werden.

## 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 2012 neben dem Erwerb eines Erbbaurechtsgrundstücks in Geldern (Kaufpreis: 3,2 Mio. €) Neuinvestitionen, ohne Kaufnebenkosten, in Höhe von 75,2 Mio. € (Vorjahr: 122,0 Mio. €) getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Asset-Klassen konzentriert. Im Einzelnen erfolgten im Berichtsjahr der Besitzübergang eines OBI-Marktes in Aachen, eines EDEKA-Marktes in Tübingen und einer Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Karlsruhe:

| STADT     | ADRESSE                            | ASSET-KLASSE      | FLÄCHE<br>IN M <sup>2</sup> | MIETERTRAG<br>P. A. IN T€ | KAUFPREIS<br>IN MIO. € |
|-----------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Aachen    | Debyestr./Trierer Str.             | Einzelhandel      | 11.431                      | 1.020                     | 16,0                   |
| Tübingen  | Eugenstraße 72–74                  | Einzelhandel      | 13.000                      | 1.500                     | 22,2                   |
| Karlsruhe | Mendelssohnplatz 1/Rüppurrerstr. 1 | Büro/Einzelhandel | 15.152                      | 2.463                     | 37,0                   |
|           |                                    |                   | <b>39.583</b>               | <b>4.983</b>              | <b>75,2</b>            |

Darüber hinaus sind in 2012 weitere Kaufverträge für einen OBI-Markt in Hamburg und eine Büroimmobilie auf dem EUREF-Campus in Berlin mit einem Volumen von 50,4 Mio. € beurkundet worden. Zudem erfolgte bereits in 2011 die Beurkundung des Kaufvertrags für das NuOffice in München. Die zum 31. Dezember 2012 erworbenen, aber noch nicht übergebenen Objekte stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

| STADT   | ADRESSE                      | ASSET-KLASSE | FLÄCHE<br>IN M <sup>2</sup> | ERWARTETER<br>MIETERTRAG<br>P. A. IN T€ | VORAUSSICHTLICHER<br>BESITZÜBERGANG |
|---------|------------------------------|--------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|
| Hamburg | Kurt-A.-Körper-Chaussee 9/11 | Einzelhandel | 10.200                      | 1.248                                   | 2013                                |
| Berlin  | Torgauer Str. 12–15          | Büro         | 12.700                      | 2.225                                   | 2013                                |
| München | Domagkstraße 10–16           | Büro         | 12.250                      | 2.361                                   | 2013                                |

## Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Für drei Geschäftsgebäude in Erfurt, für die bereits im Vorjahr ein entsprechender Vertrag über den Verkauf abgeschlossen wurde, erfolgte im ersten Quartal 2012 der Besitzübergang. Die nicht mehr dem strategischen Konzept der Gesellschaft entsprechenden Objekte wurden zu einem Verkaufspreis von 5,6 Mio. € und einem Ergebnisbeitrag von 17 T€ veräußert. Die Grundstücke wurden im Vorjahr unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

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 2012 ist es uns gelungen, den Abverkauf weiterer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke voranzutreiben. Zum einen konnten wir uns von rd. 0,6 Mio. m<sup>2</sup> überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen trennen und einen Buchgewinn von 0,9 Mio. € realisieren. Zum anderen wurde zum Ende des Berichtsjahres ein Vertrag über den Verkauf von weiteren 5.300 m<sup>2</sup> unbebauten Grundbesitzes abgeschlossen. Der Verkaufspreis beträgt 0,4 Mio. €. Der Restbuchwert zum 31. Dezember 2012 in Höhe von 2,8 T€ wurde zum Stichtag in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert.

Zum 31. Dezember 2012 verfügt die Gesellschaft über einen Grundstücksbestand von rd. 1,3 Mio. m<sup>2</sup>, der sich – gegliedert nach Nutzungsarten – im Vergleich zum Vorjahr wie folgt darstellt:

| IN M <sup>2</sup>                               | 31.12.2012       | 31.12.2011       |
|---|------------------|------------------|
| Grundstücke mit Geschäfts- oder Gewerbegebäuden | 401.610          | 328.002          |
| Unbebaute Wohngrundstücke*                      | 2.850            | 2.850            |
| Unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke     | 4.078            | 4.078            |
| Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft   | 852.947          | 1.420.235        |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>1.261.485</b> | <b>1.755.165</b> |

\* durch Bebauungsplan ausgewiesen oder bebaubar nach § 34 BauGB

Die als Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesenen Flächen von rd. 0,9 Mio. m<sup>2</sup> 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 ergibt sich ein rechnerischer Wert von 0,67 €/m<sup>2</sup>.

## 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: 25). 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 3.907.745,78 €. Unter Berücksichtigung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von 14.289.587,42 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 18.197.333,20 €.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Mai 2013 vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 in Höhe von 18.197.333,20 € zur Ausschüttung einer Dividende von 0,40 € je Stückaktie zu verwenden.

## NACHTRAGSBERICHT

Im Januar und Februar 2013 wurden von der Gesellschaft weitere Darlehensverträge über insgesamt 33,3 Mio. € abgeschlossen. Zusammen mit den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerufenen Darlehensmitteln in Höhe von 63,1 Mio. € beträgt der Durchschnittszinssatz dieser Darlehen 2,99 % gegenüber 4,42 % bei den bestehenden Finanzverbindlichkeiten.

Am 1. Januar 2013 ist die Büroimmobilie NuOffice in München in unseren Besitz übergegangen. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 40,1 Mio. €. In diesem Zusammenhang wurden uns aus den zum 31. Dezember 2012 noch nicht abgerufenen Darlehen 14,0 Mio. € ausgezahlt.

Mit Erhalt der Kaufpreiszahlung in Höhe von 0,4 Mio. € erfolgte am 9. Januar 2013 der Besitzübergang der unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen unbebauten Grundstücksfläche auf den Erwerber.

Zum 31. Januar 2013 wurde das Mietverhältnis mit dem Mieter Konsum im Objekt Erlangen, Allee-am-Röthelheimpark, gegen Zahlung einer Entschädigung seitens des Mieters von 1,0 Mio. € vorzeitig beendet. Nachmieter dieser Fläche ist Aldi Süd.

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 2012 – 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 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.

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

## Darstellung der Einzelrisiken

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

### Risiken der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

HAMBORNER wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Geprägt durch die Staatsschuldenkrisen und die Verunsicherung über die weitere wirtschaftliche Entwicklung haben sich in Europa die kurzfristigen Wachstumsaussichten eingetrübt. Dauer und Nachhaltigkeit dieser Entwicklung sind derzeit nicht absehbar. 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 53 Standorte versuchen wir die Auswirkungen negativer lokaler Sondereinflüsse, wie sie z. B. durch den Neubau überdimensionierter Shopping-Center 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 2012 betrug die Leerstandsquote durchschnittlich 1,9 % (Vorjahr: 1,8 %) und wies damit ein geringes Niveau auf. Bei Neuinvestitionen achten wir auf einen guten Vermietungsstand. Mietgarantien decken zudem Vermietungsrisiken teilweise ab.

### Mietausfallrisiken

Durch ein effizientes Forderungsmanagement, die ständige Beobachtung und Überprüfung der Bonität unserer Mieter und die Vereinbarung risikoadäquater Mietsicherheiten reduzieren wir das Risiko von Mietausfällen, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit der Mieter. Im Geschäftsjahr 2012 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf rd. 40 T€ (Vorjahr: 56 T€) und betrug damit 0,1 % (Vorjahr: 0,2 %) unseres Jahresmietaufkommens. Für das laufende Geschäftsjahr ist eine Zunahme der Forderungsausfälle auch in Abhängigkeit von der weiteren konjunkturellen Entwicklung nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle sind aber aufgrund unserer Mieterstruktur derzeit nicht erkennbar. Mit rd. 17,4 % Anteil am Gesamtmietvolumen ist die EDEKA-Gruppe unser größter Einzelmietter. 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 2012 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 2012 wie im Vorjahr kein Bedarf für außerordentliche Abwertungen. Für insgesamt drei in Vorjahren außerplanmäßig abbeschriebene Immobilien konnten wir hingegen eine Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 1,4 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 245,9 Mio. €. Die bilanzielle Eigenkapitalquote des Unternehmens im Einzelabschluss nach IFRS betrug zum Ende des Geschäftsjahres 51,1 %. 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 93,2 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.

### Risiko des Verlusts des REIT-Status

HAMBORNER ist seit dem 1. Januar 2010 eine REIT-Aktiengesellschaft. Als solche ist sie von der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Um den REIT-Status dauerhaft zu erhalten, muss die Gesellschaft gesetzlich festgelegte Kriterien erfüllen. Hierzu zählen insbesondere, dass der Streubesitz bei mindestens 15 % liegen muss, kein Investor direkt 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 Value des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten darf. Dem Risiko, den REIT-Status zu verlieren, wirken wir durch unser internes Controlling- und Steuerungssystem entgegen. Wir überwachen die Entwicklung der für die Klassifizierung als REIT maßgeblichen Kennzahlen, insbesondere die Entwicklung der REIT-Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG, die mit 60,3 % zum Stichtag 31. Dezember 2012 deutlich über der geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 % lag.

### Rechtliche Risiken

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

### Bergschadensrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko und das Ausmaß eventuell notwendig werdender Sanierungsarbeiten wurden in 2005 gutachterlich ermittelt und bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen nach IFRS 1,6 Mio. € (HGB: 1,4 Mio. €), die wir mittel- bis langfristig durch Aufzinsung auf insgesamt rd. 1,8 Mio. € erhöhen werden.

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 – unter Berücksichtigung der auf Unternehmensebene einzuhaltenden Eigenkapitalquote – angemessenen Fremdmiteinsatz finanzieren. Parallel zum Ausbau des Portfolios wird die Optimierung des Bestands durch Abverkäufe ständige Aufgabe sein. Dies betrifft insbesondere ältere, meist kleinere, nicht mehr strategiekonforme Objekte.

## Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturellen Perspektiven in Deutschland haben sich laut Monatsbericht Dezember 2012 der Deutschen Bundesbank eingetrübt. Für das Winterhalbjahr 2012/2013 wird sogar mit einem Rückgang der wirtschaftlichen Aktivität gerechnet. Hierbei sind die Anpassungsrezessionen im Euro-Gebiet sowie die Verlangsamung der globalen Konjunktur wesentliche Faktoren. Nach Ansicht der Deutschen Bundesbank gibt es jedoch Grund zu der Annahme, dass die wirtschaftliche Schwächephase in Deutschland nicht lange anhalten wird. Voraussetzung hierfür ist, dass die Reformen im Euro-Raum weiter voranschreiten, die Weltwirtschaft wieder an Schwung gewinnt und größere negative Überraschungen ausbleiben.

Laut Monatsbericht Dezember könnte sich das Wirtschaftswachstum in Deutschland nach einer Expansion des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,7 % in 2012 im Jahr 2013 auf 0,4 % ermäßigen, um dann 2014 auf 1,9 % zu steigen. Der Anstieg der Verbraucherpreise könnte in diesem Szenario nach 2,0 % im abgelaufenen Jahr 1,5 % im Jahr 2013 und 1,6 % in 2014 betragen. Für die Arbeitslosenquote rechnet die Deutsche Bundesbank im Jahresdurchschnitt 2013 mit einem leichten Anstieg auf rd. 7,2 %. Mit sich verbessernder Konjunkturlage könnte die Arbeitslosenquote dann im Jahr 2014 wieder auf ca. 7,0 % sinken.

## Künftige Branchensituation

### Vermietungsmarkt

Auch wenn für 2013 nur ein moderates Wirtschaftswachstum prognostiziert wird, scheinen sowohl die Stimmung als auch die Lage in den Unternehmen weiterhin stabil und perspektivisch sogar verhalten optimistisch zu sein. Vor dem Hintergrund der erwarteten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für das laufende Jahr ein Büroflächenumsatz in einer vergleichbaren Größenordnung wie 2012 zu erwarten. 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 im Durchschnitt ebenfalls stabile Mieten, wobei in Einzelfällen mit deutlich steigenden Mieten zu rechnen ist. Für den Büro- und Einzelhandelsflächenvermietungsmarkt gilt gleichermaßen, dass Entscheidungsprozesse spürbar länger dauern und Umzugsentscheidungen bzw. Neuanmietungen noch nachhaltiger geprüft und Mietverträge noch intensiver verhandelt werden.



## Investmentmarkt

Schon in 2012 hat sich gezeigt, dass Deutschland ein Hort der Sicherheit in schwierigen Zeiten ist. Die Position Deutschlands könnte sich aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke in 2013 noch weiter verbessern. Das Zinsumfeld bleibt aller Voraussicht nach für fremdkapitalorientierte Investoren attraktiv und auch die nach wie vor hohe Risikoprämie spricht für ein Engagement in deutsche Immobilien (gemessen an 10-jährigen deutschen Staatsanleihen).

Auf dieser Basis gehen wir gegenwärtig von einem stabilen Investmentumsatz von rd. 25 Mrd. € in 2013 aus. Sollte das Interesse der Anleger für Value-Add und opportunistische Investitionen wieder aufgrund mangelnder Core-Produkte anziehen, ist sogar ein Anstieg des Transaktionsvolumens möglich. Auch wenn die Renditen überwiegend ihren Tiefststand erreicht haben dürften, ist nicht auszuschließen, dass sie im Einzelfall noch leicht nachgeben werden.

## Voraussichtliche Geschäftsentwicklung

HAMBORNER hat sich in den vergangenen Jahren und auch in konjunkturell schwierigen Zeiten als sehr solide und verhältnismäßig krisenunabhängig erwiesen. Für 2013 und 2014 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 2013 erwarten wir gegenüber dem Vorjahr eine weitere Zunahme der Mieterlöse. Insbesondere ist dies zurückzuführen auf die in 2012 übergegangenen Neuerwerbe und die bereits beurkundeten, aber erst in 2013 zugehenden Ankäufe. Hierzu zählen das NuOffice in München, das Bürogebäude auf dem EUREF-Campus in Berlin und der derzeit im Bau befindliche OBI-Markt in Hamburg. Das jährliche Mietvolumen dieser drei Immobilien beträgt rd. 5,8 Mio. € und ist Grundlage für weiteres Mietwachstum in den nächsten beiden Jahren.

Bei der Leerstandsquote erwarten wir weiterhin ein niedriges Niveau. Bezüglich der in 2013 und 2014 auslaufenden Mietverträge gehen wir bei der überwiegenden Anzahl von einer Prolongation oder zeitnahen Nachvermietung aus. Ein Büromietvertrag in Bremen über rd. 3.800 m<sup>2</sup> endete Mitte Januar 2013. Derzeit befinden wir uns in der kleinteiligeren Wiedervermietung dieser Flächen. Ein moderater Anstieg der Gesamtleerstandsquote 2013 gegenüber der sehr niedrigen Quote von 1,9 % in 2012 ist daher nicht auszuschließen.

Bei den Mietausfällen erwarten wir in den nächsten Jahren ebenfalls ein niedriges Niveau, da unsere Hauptmieter eine gute Bonität aufweisen. Insgesamt zeigt sich, dass unsere Gesellschaft durch die vermietungssicheren Einnahmen, insbesondere aus dem Einzelhandelsbereich, über ein solides Fundament verfügt.

Bei den Aufwendungen werden sich in den Folgejahren insbesondere die Abschreibungen aufgrund der Neuakquisitionen sowie die Zinsaufwendungen infolge der anteiligen Fremdfinanzierung erhöhen.

Durch den REIT-Status, 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 auch 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 2013 und die Folgejahre positive, weiter ansteigende operative Ergebnisse, die angemessene und attraktive Ausschüttungen erlauben. Dies setzt voraus, dass wir von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleiben.

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

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Zum 31. Dezember 2012 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 45.493.333 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 45.493.333 nennwertlose Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG nicht erfüllt werden.

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

### **Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen**

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

### **Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten**

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

### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

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

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeiter eigene Aktien erworben haben, üben sie ihre 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 Aktienausgabe**

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 bereits 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.

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung hat die HAMBORNER REIT AG am 18. Juli 2012 aus den genehmigten Kapitalia I und II insgesamt 11.373.333 neue Aktien ausgegeben und das Grundkapital damit auf 45.493.333 Mio. € erhöht. Zum 31. Dezember 2012 verbleibt daher noch ein genehmigtes Kapital II in Höhe von 5.686.667 Mio. €.

### **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**

Bis zum 31. Dezember 2012 lagen keine derartigen Entschädigungsvereinbarungen vor.

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control) ab dem Jahr 2013 zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand sind im Vergütungsbericht auf Seite 26 des Geschäftsberichts dargestellt. Darüber hinaus liegen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitarbeitern der Gesellschaft vor.

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289A HGB

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

Im Rahmen der Umsetzung der Empfehlungen des aktuellen Corporate Governance Kodex veröffentlichen wir zudem auf unserer Internetseite im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung nochmals unseren Corporate Governance Bericht (vgl. auch Seite 19).

## 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 23 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Bestandteil des Lageberichts.

Duisburg, den 28. Februar 2013

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.



KARLSRUHE



**FAKTEN ZUM PROJEKT**

**LAGE** MÜNCHEN,  
PARKSTADT SCHWABING

**FERTIGSTELLUNG** WINTER 2012

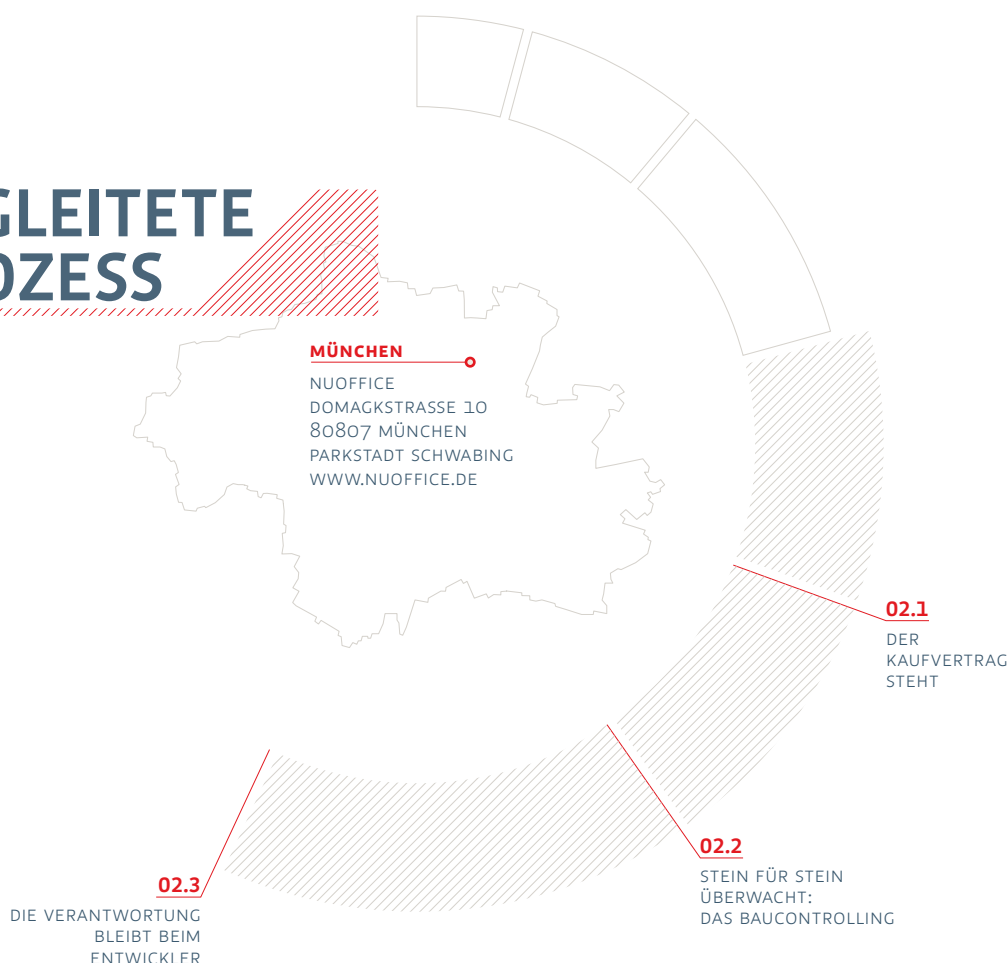
**VERMIETBARE FLÄCHE** 12.500 M<sup>2</sup>

**NUTZUNGSART** BÜRO- /  
AUSSTELLUNGSFLÄCHEN

**ZERTIFIZIERUNG** LEED-PLATIN

PHASE 02

# DER BEGLEITETE BAUPROZESS



## 02.1 DER KAUFVERTRAG STEHT

Nach Austausch aller relevanten Informationen zum geplanten Projekt und einer gründlichen kaufmännischen, technischen und rechtlichen Prüfung sind wir sicher, dass das Objekt zu HAMBORNER passt. Nach erfolgreichen Verhandlungsrunden, in denen letzte Details geklärt werden, freuen wir uns, zusammen mit der Verkäuferseite den Kaufvertrag zu unterzeichnen.



## 02.2 STEIN FÜR STEIN ÜBERWACHT: DAS BAUCONTROLLING

Der Grundstein ist gelegt, die spannende Zeit der Errichtung beginnt. Zusammen mit externen Fachpartnern überwachen wir die gesamte Bauphase und können ggf. auftretende Fragestellungen frühzeitig gemeinsam mit dem Projektentwickler lösen. Dies sichert uns die vertraglich zugesagte Qualität der Immobilie und macht uns von Anfang an mit ihr vertraut.



## 02.3 DIE VERANTWORTUNG BLEIBT BEIM ENTWICKLER

Während der Bauphase liegen das Risiko und die Verantwortung allein beim Projektentwickler. Dafür geben wir ihm mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags bei sachgerechter Fertigstellung des Objekts frühzeitig eine Exit-Sicherheit, die ihm schnell Liquidität für neue Projekte sichert. Für beide Seiten entsteht so eine Win-win-Situation.

# IN MÜNCHEN IST SO EINE NEUE BÜRO-IMMOBILIE FÜR HAMBORNER GEWACHSEN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT  
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012

| IN T€   | ANHANG | 2012           | 2011           |
|---|--------|----------------|----------------|
| Erlöse aus Mieten und Pachten   |        | 36.993         | 32.160         |
| Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter   |        | 3.416          | 3.247          |
| Laufende Betriebsaufwendungen   |        | -5.076         | -4.598         |
| Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung  |        | -2.104         | -2.565         |
| <b>Nettomieteinnahmen</b>   | (1)    | <b>33.229</b>  | <b>28.244</b>  |
| Verwaltungsaufwand  | (2)    | -993           | -919           |
| Personalaufwand   | (3)    | -2.868         | -2.838         |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen<br>und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | (4)    | -12.287        | -10.523        |
| Sonstige betriebliche Erträge   | (5)    | 1.345          | 1.769          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | (6)    | -917           | -845           |
|   |        | <b>-15.720</b> | <b>-13.356</b> |
| <b>Betriebsergebnis</b>   |        | <b>17.509</b>  | <b>14.888</b>  |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien   | (7)    | 884            | 2.232          |
| <b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>   |        | <b>18.393</b>  | <b>17.120</b>  |
| Zinserträge   |        | 347            | 408            |
| Zinsaufwendungen  |        | -10.974        | -8.372         |
| <b>Finanzergebnis</b>   | (8)    | <b>-10.627</b> | <b>-7.964</b>  |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>   |        | <b>7.766</b>   | <b>9.156</b>   |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | (9)    | -25            | -1.291         |
| <b>Jahresüberschuss</b>   |        | <b>7.741</b>   | <b>7.865</b>   |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr   |        | 26.144         | 29.689         |
| Ausschüttung  |        | -13.648        | -12.625        |
| Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen  |        | 14.290         | 1.215          |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |        | <b>34.527</b>  | <b>26.144</b>  |
| Ergebnis je Aktie (in €)  | (10)   | 0,20           | 0,23           |



**AUFSTELLUNG DER IM EIGENKAPITAL ERFASSTEN**  
**ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN**

| <b>IN T€</b>   | <b>ANHANG</b> | <b>01.01. BIS<br/>31.12.2012</b> | <b>01.01. BIS<br/>31.12.2011</b> |
|--|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung  |               | 7.741                            | 7.865                            |
| Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung<br>derivativer Finanzinstrumente     | (18)          | -2.478                           | -3.703                           |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus<br>leistungsorientierten Pensionszusagen | (21)          | -1.361                           | 109                              |
| Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)                                     |               | -3.839                           | -3.594                           |
| <b>Gesamtergebnis</b>  |               | <b>3.902</b>                     | <b>4.271</b>                     |

BILANZ AKTIVA

| IN T€  | ANHANG | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|--|--------|----------------|----------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                                     |        |                |                |
| Immaterielle Vermögenswerte  | (11)   | 14             | 23             |
| Sachanlagen  | (11)   | 159            | 169            |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                             | (12)   | 510.834        | 435.190        |
| Finanzielle Vermögenswerte   | (13)   | 24             | 27             |
| Sonstige Vermögenswerte  | (14)   | 321            | 232            |
|  |        | <b>511.352</b> | <b>435.641</b> |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                                     |        |                |                |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte | (14)   | 769            | 2.672          |
| Forderungen aus Ertragsteuern  | (14)   | 7              | 9              |
| Bankguthaben und Kassenbestände  | (15)   | 29.306         | 18.685         |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte                  | (16)   | 3              | 5.486          |
|  |        | <b>30.085</b>  | <b>26.852</b>  |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>  |        | <b>541.437</b> | <b>462.493</b> |

BILANZ PASSIVA

| INT€   | ANHANG | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|--|--------|----------------|----------------|
| <b>Eigenkapital</b>  | (17)   |                |                |
| Gezeichnetes Kapital   |        | 45.493         | 34.120         |
| Kapitalrücklage  |        | 124.279        | 64.285         |
| Gewinnrücklagen  |        |                |                |
| Andere Gewinnrücklagen   |        | 91.348         | 105.638        |
| Neubewertungsrücklage  |        | -18.895        | -15.056        |
|  |        | 72.453         | 90.582         |
| Bilanzgewinn   |        |                |                |
| Gewinnvortrag  |        | 12.496         | 17.064         |
| Jahresüberschuss   |        | 7.741          | 7.865          |
| Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen   |        | 14.290         | 1.215          |
|  |        | 34.527         | 26.144         |
|  |        | <b>276.752</b> | <b>215.131</b> |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>                                       |        |                |                |
| Finanzverbindlichkeiten  | (18)   | 222.990        | 209.551        |
| Derivative Finanzinstrumente   | (18)   | 14.838         | 12.726         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten                | (20)   | 2.013          | 2.867          |
| Rückstellungen für Pensionen   | (21)   | 8.160          | 7.122          |
| Sonstige Rückstellungen  | (22)   | 1.566          | 859            |
|  |        | <b>249.567</b> | <b>233.125</b> |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>                                       |        |                |                |
| Finanzverbindlichkeiten  | (18)   | 7.707          | 6.672          |
| Derivative Finanzinstrumente   | (18)   | 367            | 0              |
| Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern  | (19)   | 18             | 1.289          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten                | (20)   | 4.314          | 3.233          |
| Sonstige Rückstellungen  | (22)   | 2.712          | 3.013          |
| Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten | (23)   | 0              | 30             |
|  |        | <b>15.118</b>  | <b>14.237</b>  |
| <b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>                                |        | <b>541.437</b> | <b>462.493</b> |

KAPITALFLUSSRECHNUNG

| IN T€   | ANHANG | 01.01. –<br>31.12.2012 | 01.01. –<br>31.12.2011 |
|---|--------|------------------------|------------------------|
| <b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>   | (26)   |                        |                        |
| Ergebnis vor Steuern (EBT)  |        | 7.766                  | 9.156                  |
| Finanzergebnis  |        | 10.627                 | 7.964                  |
| Abschreibungen/ Zuschreibungen (–)  |        | 11.989                 | 9.099                  |
| Veränderung der Rückstellungen  |        | 657                    | –12                    |
| Buchgewinne (–)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien           |        | –934                   | –2.232                 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (–)  |        | 0                      | –70                    |
| Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind |        | –303                   | –24                    |
| Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind                        |        | –1.279                 | 264                    |
| Zinseinzahlungen  |        | 275                    | 504                    |
| Steuerzahlungen   |        | –1.293                 | 2                      |
|   |        | <b>27.505</b>          | <b>24.651</b>          |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | (27)   |                        |                        |
| Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                          |        | –88.408                | –131.637               |
| Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  |        | 9.332                  | 1.292                  |
| Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten  |        | 6                      | 7                      |
| Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition                                 |        | –15.000                | 0                      |
|   |        | <b>–94.070</b>         | <b>–130.338</b>        |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | (28)   |                        |                        |
| Dividendenzahlungen   |        | –13.648                | –12.625                |
| Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten  |        | 20.050                 | 79.245                 |
| Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten   |        | –5.669                 | –17.690                |
| Zinsauszahlungen  |        | –9.914                 | –8.187                 |
| Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung  |        | 73.926                 | 0                      |
| Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung   |        | –2.559                 | 0                      |
|   |        | <b>62.186</b>          | <b>40.743</b>          |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>   |        | <b>–4.379</b>          | <b>–64.944</b>         |
| <b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>   |        | <b>18.685</b>          | <b>83.629</b>          |
| Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)  |        | 18.685                 | 83.629                 |
| <b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>  |        | <b>18.685</b>          | <b>83.629</b>          |
| <b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>  |        | <b>14.306</b>          | <b>18.685</b>          |
| Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)  |        | 14.306                 | 18.685                 |
| Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)  |        | 15.000                 | 0                      |
| <b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>  |        | <b>29.306</b>          | <b>18.685</b>          |

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

| IN T€  | GEZEICHNETES KAPITAL | KAPITALRÜCKLAGE | GEWINNRÜCKLAGEN        |                       | BILANZGEWINN  |              |  | EIGENKAPITAL GESAMT |
|--|----------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|---------------|--------------|--|---------------------|
|  |                      |                 | ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN | NEUBEWERTUNGSRÜCKLAGE | VORTRAG       | ÜBERSCHUSS   | ENTNAHME AUS DEN ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN |                     |
| <b>Stand 1. Januar 2011</b>                                  | <b>34.120</b>        | <b>64.267</b>   | <b>106.853</b>         | <b>-11.462</b>        | <b>24.020</b> | <b>5.669</b> | <b>0</b>                                 | <b>223.467</b>      |
| 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               |
| <b>Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2011</b>                    |                      |                 |                        | <b>-3.594</b>         |               | <b>7.865</b> |  | <b>4.271</b>        |
| <b>Stand 31. Dezember 2011</b>                               | <b>34.120</b>        | <b>64.285</b>   | <b>105.638</b>         | <b>-15.056</b>        | <b>17.064</b> | <b>7.865</b> | <b>1.215</b>                             | <b>215.131</b>      |
| Vortrag auf neue Rechnung                                    |                      |                 |                        |                       | 9.080         | -7.865       | -1.215                                   | 0                   |
| Gewinnausschüttung für 2011                                  |                      |                 |                        |                       | -13.648       |              |  | -13.648             |
| Kapitalerhöhung  | 11.373               | 62.553          |                        |                       |               |              |  | 73.926              |
| Kosten der Kapitalerhöhung                                   |                      | -2.559          |                        |                       |               |              |  | -2.559              |
| Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-) |                      |                 |                        | -3.839                |               |              |  | -3.839              |
| Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen                     |                      |                 | -14.290                |                       |               |              | 14.290                                   | 0                   |
| Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2012                         |                      |                 |                        |                       |               | 7.741        |  | 7.741               |
| <b>Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2012</b>                    |                      |                 |                        | <b>-3.839</b>         |               | <b>7.741</b> |  | <b>3.902</b>        |
| <b>Stand 31. Dezember 2012</b>                               | <b>45.493</b>        | <b>124.279</b>  | <b>91.348</b>          | <b>-18.895</b>        | <b>12.496</b> | <b>7.741</b> | <b>14.290</b>                            | <b>276.752</b>      |

ANLAGESPIEGEL\*

| IN T€                                      | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN |               |            |                          |                     |
|--|--------------------------------------|---------------|------------|--------------------------|---------------------|
|  | STAND<br>01.01.2012                  | ZUGÄNGE       | ABGÄNGE    | UMGLIEDE-<br>RUNG IFRS 5 | STAND<br>31.12.2012 |
| Immaterielle Vermögenswerte                | 132                                  | 8             | 0          | 0                        | 140                 |
| Sachanlagen                                | 841                                  | 34            | 24         | 0                        | 851                 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 497.309                              | 88.307        | 732        | -3                       | 584.881             |
| Finanzielle Vermögenswerte                 | 32                                   | 0             | 6          | 0                        | 26                  |
| <b>Insgesamt</b>                           | <b>498.314</b>                       | <b>88.349</b> | <b>762</b> | <b>-3</b>                | <b>585.898</b>      |

| IN T€                                      | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN |                |              |                          |                     |
|--|--------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------|---------------------|
|  | STAND<br>01.01.2011                  | ZUGÄNGE        | ABGÄNGE      | UMGLIEDE-<br>RUNG IFRS 5 | STAND<br>31.12.2011 |
| 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                  |
| <b>Insgesamt</b>                           | <b>382.113</b>                       | <b>129.541</b> | <b>2.093</b> | <b>-11.247</b>           | <b>498.314</b>      |

\* Bestandteil des Anhangs

| WERTBERICHTIGUNGEN  |   |                     |           |                          | RESTBUCHWERTE       |                     |                     |
|---------------------|---|---------------------|-----------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| STAND<br>01.01.2012 | ZUGÄNGE<br>(ABSCHREIBUNGEN D.<br>GESCHÄFTSJAHRES) | ZUSCHREI-<br>BUNGEN | ABGÄNGE   | UMGLIEDE-<br>RUNG IFRS 5 | STAND<br>31.12.2012 | STAND<br>31.12.2011 | STAND<br>31.12.2012 |
| 109                 | 17  | 0                   | 0         | 0                        | 126                 | 23                  | 14                  |
| 672                 | 43  | 0                   | 23        | 0                        | 692                 | 169                 | 159                 |
| 62.119              | 12.227  | 299                 | 0         | 0                        | 74.047              | 435.190             | 510.834             |
| 5                   | 0   | 3                   | 0         | 0                        | 2                   | 27                  | 24                  |
| <b>62.905</b>       | <b>12.287</b>                                     | <b>302</b>          | <b>23</b> | <b>0</b>                 | <b>74.867</b>       | <b>435.409</b>      | <b>511.031</b>      |

| WERTBERICHTIGUNGEN  |   |                     |            |                          | RESTBUCHWERTE       |                     |                     |
|---------------------|---|---------------------|------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| STAND<br>01.01.2011 | ZUGÄNGE<br>(ABSCHREIBUNGEN D.<br>GESCHÄFTSJAHRES) | ZUSCHREI-<br>BUNGEN | ABGÄNGE    | UMGLIEDE-<br>RUNG IFRS 5 | STAND<br>31.12.2011 | STAND<br>31.12.2010 | STAND<br>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                  |
| <b>60.413</b>       | <b>10.523</b>                                     | <b>1.424</b>        | <b>846</b> | <b>-5.761</b>            | <b>62.905</b>       | <b>321.700</b>      | <b>435.409</b>      |

## 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 Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom IASB herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Einzelabschluss der Gesellschaft den IFRS.

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

Der Vorstand hat den Einzelabschluss auf den 31. Dezember 2012 und den Lagebericht für das Jahr 2012 am 28. Februar 2013 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB aufgestellte Einzelabschluss wird ebenso wie der handelsrechtliche Jahresabschluss beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht. Der IFRS-Abschluss wird anschließend dort bekannt gemacht. Die Abschlüsse stehen auf der Internetseite [www.hamborner.de](http://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 2012 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2012 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.



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

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011 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.

| <b>STANDARD/<br/>INTERPRETATION</b> | <b>BEZEICHNUNG</b>         | <b>ART DER ÄNDERUNG</b>   |
|-------------------------------------|----------------------------|---|
| IFRS 7                              | Finanzinstrumente: Angaben | Erweiterung der Angabeanforderungen für Transaktionen, die im Zusammenhang mit der Übertragung finanzieller Vermögenswerte stehen |

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten, geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

| STANDARD/<br>INTERPRETATION                        | BEZEICHNUNG  | ART DER ÄNDERUNG  | DATUM DES<br>INKRAFTTRETENS | AUSWIRKUNGEN   |
|--|--|---|-----------------------------|--|
| IFRS 1   | Erstmalige Anwendung der IFRS  | Änderungen in Bezug auf Darlehen der öffentlichen Hand zu einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz; Änderung in Bezug auf ausgeprägte Hochinflation; Streichung der Verweise auf feste Zeitpunkte für Erstanwender der IFRS  | 1. Januar 2013              | keine  |
| IFRS 7   | Finanzinstrumente: Angaben   | Änderungen zur Verbesserung der Angaben zur Aufrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten  | 1. Januar 2013              | keine  |
| IFRS 7   | Finanzinstrumente: Angaben   | Verschiebung des verpflichtenden Datums des Inkrafttretens von IFRS 9 und Änderungen an den Übergangsangaben  | 1. Januar 2015              | siehe Anmerkungen zu IFRS 9                            |
| IFRS 9   | Finanzinstrumente  | Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (2009 herausgegeben); Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten und Ausbuchungen (2010 herausgegeben)   | 1. Januar 2015              | noch zu prüfen   |
| IFRS 10  | Konzernabschlüsse  | Neuer Standard einschließlich nachträglicher Änderungen hinsichtlich Investmentgesellschaften und Übergangsregelungen; ersetzt IAS 27 und SIC-12 in den derzeit gültigen Fassungen  | 1. Januar 2014              | keine  |
| IFRS 11  | Gemeinsame Vereinbarungen  | Neuer Standard einschließlich nachträglicher Änderungen zu Übergangsregelungen; ersetzt IAS 31 und SIC-13   | 1. Januar 2014              | keine  |
| IFRS 12  | Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen                            | Neuer Standard einschließlich nachträglicher Änderungen hinsichtlich Investmentgesellschaften und Übergangsregelungen; Erweiterung der Angabepflichten für Unternehmen, die an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und / oder nicht konsolidierten strukturierten Einheiten beteiligt sind | 1. Januar 2014              | keine  |
| 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              | Erweiterte Anhangangaben                               |
| IAS 1  | Darstellung des Abschlusses  | Änderungen in Bezug auf die Darstellung des sonstigen Ergebnisses   | 1. Juli 2012                | keine wesentlichen, lediglich Änderung der Darstellung |
| IAS 12   | Ertragsteuern  | Latente Steuern: Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte   | 1. Januar 2013              | keine  |
| IAS 19   | Leistungen an Arbeitnehmer   | Änderung der Behandlung leistungsorientierter Versorgungspläne und Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses  | 1. Januar 2013              | keine  |
| IAS 27   | Separate Abschlüsse  | Aufgrund der Einführung von IFRS 10 gilt der Standard nunmehr nur noch für Einzelabschlüsse   | 1. Januar 2014              | keine  |
| IAS 28   | Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures                     | Standard ersetzt Vorgängerversion IAS 28 (2003) Anteile an assoziierten Unternehmen   | 1. Januar 2014              | keine  |
| IAS 32   | Finanzinstrumente: Ausweis   | Änderungen zur Verbesserung der Angaben zur Aufrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten  | 1. Januar 2014              | keine  |
| IFRIC 20   | Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine | Neue Interpretation   | 1. Januar 2013              | keine  |
| Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2009 – 2011) | Diverse  | Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34  | 1. Januar 2013              | keine wesentlichen                                     |

### Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. 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 sieben 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        |
| SB-Märkte                                       | 25 bis 40 |

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2012 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 (2013 bis 2022) 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 4,75 % und 8,50 % (Vorjahr: 4,85 % und 8,50 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 5,00 % und 9,25 % (Vorjahr: 5,10 % und 9,25 %) 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 angemessenen Rechnung getragen.
- ▶ Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

### Derivative Finanzinstrumente

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

Die derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig am Handelstag bilanziert. Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Die Effizienz des Cashflow-Hedge wird nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. Im vorliegenden Fall führte die Ermittlung im Ergebnis dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze vollständig 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.

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

### Bankguthaben

Bankguthaben umfassen grundsätzlich Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Zum 31. Dezember 2012 enthalten die Bankguthaben eine Fest-

geldanlage von 15,0 Mio. € mit einer anfänglichen Restlaufzeit von fünf 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 % | 2012 | 2011 |
|---------------------|------|------|
| Rechnungszins       | 3,1  | 4,7  |
| Entgelttrend        | 0,0  | 2,0  |
| Rententrend         | 2,0  | 1,8  |
| Inflation           | 2,0  | 1,8  |

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 4.833 T€ und betragen im Berichtsjahr 36.993 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres (5.022 T€), aus Mietausfällen infolge Objektverkäufen (-387 T€) sowie aus Zunahmen bei den Bestandsmieten (like for like) in Höhe von 198 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 169 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 358 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 189 T€ ab.

| IN T€  | 2012          | 2011          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Erlöse aus Mieten und Pachten</b>   |               |               |
| Einzelhandelsflächen   | 23.124        | 19.507        |
| Büroflächen und Arztpraxen   | 12.329        | 11.058        |
| Produktions- und sonstige Gewerbeflächen   | 605           | 603           |
| Wohnungen  | 434           | 468           |
| Garagen/PKW-Stellplätze  | 202           | 136           |
| Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen etc.) | 164           | 190           |
| Einnahmen aus Mietgarantien  | 135           | 198           |
| <b>Summe</b>   | <b>36.993</b> | <b>32.160</b> |
| Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter                                      | 3.416         | 3.247         |
| <b>Summe</b>   | <b>40.409</b> | <b>35.407</b> |
| Laufende Betriebsaufwendungen  | -5.076        | -4.598        |
| Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung   | -2.104        | -2.565        |
| <b>Nettomieteinnahmen</b>  | <b>33.229</b> | <b>28.244</b> |

Mit der Kaufland-Gruppe (4,6 Mio. €) sowie mit der EDEKA-Gruppe (4,2 Mio. €) erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2012 jeweils 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 478 T€ und betragen 5.076 T€. Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 2.104 T€ nach 2.565 T€ im Vorjahr. Größte Maßnahme im Berichtsjahr war die energetische Sanierung im Objekt Dortmund, Königswall. Von den im Rahmen dieser Maßnahme im Geschäftsjahr 2012 angefallenen Kosten i. H. v. 1.448 T€ waren 509 T€ nicht aktivierbare Aufwendungen.

| IN T€                                  | 2012         | 2011         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Laufende Betriebsaufwendungen</b>   |              |              |
| Energien, Wasser u. a.                 | 2.445        | 2.035        |
| Grundbesitzabgaben                     | 533          | 484          |
| Grundsteuern                           | 1.165        | 995          |
| Erbbauzinsen                           | 575          | 757          |
| Versicherungsprämien                   | 245          | 218          |
| Übrige                                 | 113          | 109          |
| <b>Summe</b>                           | <b>5.076</b> | <b>4.598</b> |
| Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung | 2.104        | 2.565        |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>7.180</b> | <b>7.163</b> |

### (2) Verwaltungsaufwand

Der Posten enthält die satzungsbedingten Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung. Der Anstieg um 74 T€ ist hauptsächlich auf höhere Aufsichtsratsvergütungen zurückzuführen.

Folgende Honorare für den bestellten Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr erfasst:

| IN T€                          | 2012       | 2011       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Abschlussprüfungsleistungen    | 76         | 70         |
| Anderer Bestätigungsleistungen | 185        | 10         |
| Steuerberatungsleistungen      | 0          | 29         |
| Sonstige Leistungen            | 5          | 10         |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>266</b> | <b>119</b> |

Unter den anderen Bestätigungsleistungen des Berichtsjahres weisen wir hauptsächlich Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung aus, die ergebnisneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet wurden. Die Steuerberatungsleistungen des Vorjahres stehen im Zusammenhang mit der in 2011 durchgeführten Betriebsprüfung.

### (3) Personalaufwand

Bei einem im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Personalbestand blieb der Personalaufwand mit 2.868 T€ nahezu auf Vorjahresniveau (2.838 T€).

| IN T€   | 2012         | 2011         |
|---|--------------|--------------|
| Löhne und Gehälter                                      | 2.494        | 2.478        |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung      | 277          | 261          |
| Aufwendungen für Altersversorgung/ Pensionsaufwendungen | 97           | 99           |
| <b>Gesamt</b>   | <b>2.868</b> | <b>2.838</b> |

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

Die Abschreibungen in 2012 liegen um 1.764 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 12.287 T€. Davon entfallen 12.227 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 10.459 T€). Außerplanmäßige Abschreibungen durch die Anpassung der ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte fielen im Berichtsjahr wie im Vorjahr nicht an.

### (5) Sonstige betriebliche Erträge

| IN T€  | 2012         | 2011         |
|--|--------------|--------------|
| Wertaufholungszuschreibung                         | 299          | 1.418        |
| Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen | 278          | 149          |
| Rückstellungsauflösung                             | 705          | 34           |
| Weiterbelastung an Mieter und Pächter              | 38           | 116          |
| Sonstige   | 25           | 52           |
| <b>Gesamt</b>                                      | <b>1.345</b> | <b>1.769</b> |

Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2012.

Die Rückstellungsauflösung im Berichtsjahr betrifft mit 700 T€ die in Tz. (22) erläuterte nicht mehr für wahrscheinlich erachtete bergbaubedingte Schadensverpflichtung.

### (6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um 72 T€ zu und betragen 917 T€. Der Posten enthält im Wesentlichen mit 241 T€ (Vorjahr: 27 T€) Zuführungen zur Rückstellung für Bergschäden (vgl. hierzu auch Tz. (22)), mit 235 T€ (Vorjahr: 288 T€) Rechts- und Beratungskosten sowie mit 161 T€ (Vorjahr: 154 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 884 T€ nach 2.232 T€ im Vorjahr. In 2012 haben wir neben drei Geschäftshäusern in Erfurt überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen aus unserem unbebauten Altbesitz von insgesamt rd. 0,6 Mio. m<sup>2</sup> in Streubesitzlage veräußert.

### (8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge betragen 347 T€ (Vorjahr: 408 T€) und setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen.

Die Zinsaufwendungen nahmen im Geschäftsjahr 2012 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 2.602 T€ auf 10.974 T€ zu.

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 3.386 T€ (Vorjahr: 2.592 T€). Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 4.107 T€ (Vorjahr: 3.733 T€). Der Anstieg ist auf ein zum Ende des Vorjahres neu abgeschlossenes Zinssicherungsgeschäft zurückzuführen.

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3-Monats-EURIBOR in Höhe von 721 T€ (Vorjahr: 1.141 T€). Der Rückgang resultiert aus niedrigeren kurzfristigen Zinssätzen. 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€  | 2012      | 2011         |
|--|-----------|--------------|
| Ertragsteueraufwand Vorjahr                      | 0         | 2            |
| Nachträgliche Effekte aus der Schlussbesteuerung | 25        | 57           |
| Ertragsteueraufwand aus Betriebsprüfung          | 0         | 1.232        |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>25</b> | <b>1.291</b> |

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren mit 25 T€ aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) aus dem Verkauf von Grundstücken in 2012.

Für den ausgewiesenen Steueraufwand ergibt sich folgende Überleitungsrechnung:

| IN T€  | 2012      | 2011         |
|--|-----------|--------------|
| Ergebnis der Geschäftstätigkeit                          | 7.766     | 9.156        |
| Steuersatz in %  | 0         | 0            |
| Erwarteter Steueraufwand                                 | 0         | 0            |
| +/- Steuerauswirkungen Vorjahre                          | 0         | 2            |
| +/- Effekte aus der Schlussbesteuerung / Betriebsprüfung | 25        | 1.289        |
| <b>Ertragsteuern</b>                                     | <b>25</b> | <b>1.291</b> |

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

#### (10) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 7.741 T€ und liegt damit um 124 T€ unter dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,20 € 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.

|   |            | 2012   | 2011   |
|---|------------|--------|--------|
| Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien | Tsd. Stück | 39.309 | 34.120 |
| Nettoergebnis / Jahresüberschuss                                    | T€         | 7.741  | 7.865  |
| Ergebnis je Aktie   | €          | 0,20   | 0,23   |



## 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 111 T€.

### (12) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 88.307 T€. Davon entfallen 81.530 T€ auf die im Berichtsjahr und in Vorjahren erworbenen Immobilien, 5.608 T€ auf Anzahlungen für Immobilien, bei denen der Besitzübergang auf die Gesellschaft noch nicht erfolgt ist, sowie 1.169 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

Im Berichtszeitraum haben wir aus dem unbebauten Grundbesitz eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche von 0,6 Mio. m<sup>2</sup> veräußert.

Darüber hinaus wurde zum 31. Dezember 2012 eine kleinere Fläche unseres unbebauten Grundbesitzes in die „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert (vgl. Textziffer (16)).

Für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien ergab sich zum 31. Dezember 2012 eine Wertaufholungszuschreibung von 299 T€. Im Berichtsjahr bestand keine Notwendigkeit zur Durchführung außerplanmäßiger Abschreibungen.

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

| IN T€                                | 2012           | 2011           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Stand 1. Januar</b>               | <b>435.190</b> | <b>321.505</b> |
| + Zugänge wegen Erwerb               | 81.530         | 124.011        |
| + Zugänge wegen Anzahlungen          | 5.608          | 3.480          |
| + Zugänge wegen Nachinvestitionen    | 1.169          | 1.960          |
|                                      | <b>88.307</b>  | <b>129.451</b> |
| - Abgänge wegen Verkauf              | -732           | -1.239         |
| - Abgänge wegen Umgliederungen       | -3             | -5.486         |
|                                      | <b>-735</b>    | <b>-6.725</b>  |
| + Wertaufholungszuschreibungen       | 299            | 1.418          |
| - Abschreibungen des Geschäftsjahres | -12.227        | -10.459        |
| <b>Stand 31. Dezember</b>            | <b>510.834</b> | <b>435.190</b> |

//////

Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 7.180 T€ (Vorjahr: 7.163 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 221 T€ (Vorjahr: 134 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. Dezember 2012 wurde unser gewerbliches Immobilienportfolio von einem unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewertet.

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2012 ein Verkehrswert unseres bebauten Immobilienportfolios von 579.510 T€ (Vorjahr: 498.880 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. Dezember 2012 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 86,5 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 mit dem Barwert bewertete sonstige Ausleihungen. Diese enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen 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 21 T€ (Vorjahr: 9 T€) vorgenommen. Darüber hinaus wurde das Ergebnis des Berichtsjahres durch die Ausbuchung

von Forderungen im Umfang von 19 T€ (Vorjahr: 47 T€) gemindert.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten mit 222 T€ (Vorjahr: 232 T€) gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen sowie mit 99 T€ (Vorjahr: 0 T€) über die Mietvertragsdauer abgegrenzte Mieterträge aus Mietanreizen (mietfreie Zeiten, Baukostenzuschüsse).

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

| IN T€                                      | 2012       | 2011         |
|--|------------|--------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 411        | 78           |
| Forderungen aus Grundstücksverkäufen       | 0          | 2.180        |
| Sonstige                                   | 358        | 414          |
| <b>Gesamt</b>                              | <b>769</b> | <b>2.672</b> |

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen des Vorjahres betrafen eine im Berichtsjahr beglichene 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 7 T€ (Vorjahr: 9 T€). Sie betreffen einen Körperschaftsteuererstattungsanspruch gemäß § 37 Abs. 1 KStG, der uns in fünf jährlichen Raten bis 2017 zufließen wird.

#### (15) Bankguthaben und Kassenbestände

Die Bankguthaben und Kassenbestände setzen sich wie folgt zusammen:

| IN T€          | 2012          | 2011          |
|----------------|---------------|---------------|
| Bankguthaben   | 29.304        | 18.683        |
| Kassenbestände | 2             | 2             |
| <b>Gesamt</b>  | <b>29.306</b> | <b>18.685</b> |

Von den Bankguthaben waren 11.791 T€ (Vorjahr: 7.140 T€) auf Tagesgeldkonten und 15.520 T€ (Vorjahr: 11.070 T€) auf Festgeldkonten angelegt.

#### (16) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ wird ein unbebautes Grundstück in Dinslaken ausgewiesen, für das im Dezember 2012 ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, dessen wirtschaftlicher Übergang aber zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war.

Für die im Vorjahr ausgewiesenen drei Geschäftsgebäude in Erfurt erfolgte im März 2012 der Besitzübergang.

#### (17) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2012 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2012 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 45,49 Mio. € und ist in 45.493.333 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.

Durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 29. Juni 2012 hat HAMBORNER ihr Grundkapital durch Ausgabe von 11.373.333 neuen Aktien (hiervon genehmigtes Kapital I: 3.412.000 Aktien; genehmigtes Kapital II: 7.961.333 Aktien) gegen Bareinlage erhöht. Hierdurch ist das gezeichnete Kapital von 34.120.000 € auf 45.493.333 € gestiegen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2012 voll gewinnanteilsberechtig. Die Kapitalerhöhung wurde am 18. Juli 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Da das genehmigte Kapital II nur teilweise in Anspruch genommen wurde, verbleibt zum 31. Dezember 2012 ein genehmigtes Kapital II von 5.687 T€.

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 Beschluss-

fassung 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. Von dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft bislang keinen Gebrauch gemacht.

Zum 31. Dezember 2012 weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 34.527 T€ (Vorjahr: 26.144 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 18.197 T€ vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,40 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 18.197 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. Dezember 2012 aus den anderen Gewinnrücklagen 14.290 T€ entnommen, sodass sie zum Stichtag 91.348 T€ betragen.

Die Neubewertungsrücklage enthält in Höhe von –15.205 T€ (Vorjahr: –12.726 T€) die Fair-Value-Änderungen aus der Bewertung von Derivaten im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges) sowie in Höhe von –3.690 T€ (Vorjahr: –2.330 T€) die zum 31. Dezember 2012 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.

| INT€                                 | 2012          | 2011          | VERÄNDERUNG<br>IN %   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| Eigenkapital                         | 276.752       | 215.131       | + 28,6 %              |
| Bilanzsumme                          | 541.437       | 462.493       | + 17,1 %              |
| <b>Bilanzielle Eigenkapitalquote</b> | <b>51,1 %</b> | <b>46,5 %</b> | <b>+ 4,6 %-Punkte</b> |



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 2012 betrug die Kennzahl 60,3 % (Vorjahr: 55,7 %). Der Anstieg des Eigenkapitaldeckungsgrades ist wesentlich durch die im Berichtsjahr durchgeführte Kapitalerhöhung beeinflusst.

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 2012 beträgt die Kennzahl 34,2 % (Vorjahr: 39,1 %).

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

Bedingt durch weitere Kreditaufnahmen zur Immobilienfinanzierung nahmen die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 14.474 T€ auf 230.697 T€ zu. Die derivativen Finanzinstrumente verringerten sich aufgrund von Marktwertänderungen um 2.479 T€ und betragen –15.205 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 Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 93,2 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 2,5 Mio. € führte zu einem Rückgang der in der Neubewertungsrücklage enthaltenen Marktwertänderungen von Derivaten auf –15,2 Mio. €.

| LFD. NR.      | ART      | LAUFZEIT BIS | NOMINALWERT 31.12.2012<br>IN MIO. € | BEIZULEGENDER ZEITWERT<br>IN T€ |
|---------------|----------|--------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 1             | Zinsswap | Apr. 2018    | 15,4                                | -2.829                          |
| 2             | Zinsswap | Apr. 2018    | 11,1                                | -2.050                          |
| 3             | Zinsswap | Dez. 2013    | 11,6                                | -367                            |
| 4             | Zinsswap | Dez. 2018    | 4,5                                 | -764                            |
| 5             | Zinsswap | Okt. 2017    | 34,0                                | -5.946                          |
| 6             | Zinsswap | Nov. 2021    | 16,6                                | -3.249                          |
| <b>Gesamt</b> |          |              | <b>93,2</b>                         | <b>-15.205</b>                  |

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

| IN T€                           | 31.12.2012   |               |                | 31.12.2011   |               |                |
|---------------------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
|                                 | KURZFRISTIG  | LANGFRISTIG   |                | KURZFRISTIG  | LANGFRISTIG   |                |
|                                 | BIS 1 JAHR   | 2–5 JAHRE     | ÜBER 5 JAHRE   | BIS 1 JAHR   | 2–5 JAHRE     | ÜBER 5 JAHRE   |
| Finanzverbindlichkeiten         | 7.707        | 65.245        | 157.745        | 6.672        | 25.652        | 183.899        |
| Derivative<br>Finanzinstrumente | 367          | 5.946         | 8.892          | 0            | 585           | 12.141         |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>8.074</b> | <b>71.191</b> | <b>166.637</b> | <b>6.672</b> | <b>26.237</b> | <b>196.040</b> |

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€                                    | 31.12.2012    |                |                | 31.12.2011    |               |                |
|--|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
|  | BIS 1 JAHR    | 2–5 JAHRE      | ÜBER 5 JAHRE   | BIS 1 JAHR    | 2–5 JAHRE     | ÜBER 5 JAHRE   |
| AUSZAHLUNG FÜR ZINSEN<br>UND TILGUNG FÜR |               |                |                |               |               |                |
| Finanzverbindlichkeiten                  | 13.595        | 89.796         | 176.413        | 12.655        | 51.602        | 201.104        |
| Derivative<br>Finanzinstrumente          | 3.743         | 11.961         | 2.385          | 2.799         | 9.399         | 3.456          |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>17.338</b> | <b>101.757</b> | <b>178.798</b> | <b>15.454</b> | <b>61.001</b> | <b>204.560</b> |

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2012 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten waren Grundschulden im Umfang von 253,0 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: 4,42 %) 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€ | 2012   | 2011   |
|---|--------|--------|
| Zins + 1 %                                  | 3.856  | 4.639  |
| Zins - 1 %                                  | -4.719 | -5.837 |

#### 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.

| INT€                    | 31.12.2012 |                        | 31.12.2011 |                        |
|-------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|
|                         | BUCHWERT   | BEIZULEGENDER ZEITWERT | BUCHWERT   | BEIZULEGENDER ZEITWERT |
| Finanzverbindlichkeiten | 230.697    | 245.700                | 216.223    | 221.671                |

## Zusatzangaben Finanzinstrumente

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

| IN T€  | 31.12.2012     | BEWERTUNG NACH IAS 39                            |                                     |  | BEWERTUNG NACH ANDEREN STANDARDS |
|--|----------------|--|-------------------------------------|--|----------------------------------|
|  |                | FAIR VALUE ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBAR / DERIVATE | FORTGEF. AK KREDITE UND FORDERUNGEN | FORTGEF. AK BIS ZUR ENDFÄLLIGKEIT GEHALTEN | FORTGEF. AK                      |
| <b>Aktiva</b>  |                |  |                                     |  |                                  |
| Immaterielle Vermögenswerte  | 14             |  |                                     |  | 14                               |
| Sachanlagen  | 159            |  |                                     |  | 159                              |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien   | 510.834        |  |                                     |  | 510.834                          |
| Finanzielle Vermögenswerte   | 24             |  |                                     | 24   |                                  |
| Langfristige sonstige Vermögenswerte   | 321            |  |                                     |  | 321                              |
| Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte  | 769            |  | 653                                 |  | 116                              |
| Forderungen aus Ertragsteuern  | 7              |  |                                     |  | 7                                |
| Bankguthaben und Kassenbestände  | 29.306         |  | 29.306                              |  |                                  |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte  | 3              |  |                                     |  | 3                                |
|  | <b>541.437</b> | <b>0</b>   | <b>29.959</b>                       | <b>24</b>                                  | <b>511.454</b>                   |
| <b>Passiva</b>   |                |  |                                     |  |                                  |
| Eigenkapital   | 276.752        |  |                                     |  | 276.752                          |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 225.003        |  | 223.379                             |  | 1.624                            |
| Langfristige derivative Finanzinstrumente  | 14.838         | 14.838 *   |                                     |  |                                  |
| Rückstellungen für Pensionen   | 8.160          |  |                                     |  | 8.160                            |
| Sonstige langfristige Rückstellungen   | 1.566          |  |                                     |  | 1.566                            |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 12.021         |  | 8.581                               |  | 3.440                            |
| Kurzfristige derivative Finanzinstrumente  | 367            | 367 *  |                                     |  |                                  |
| Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern  | 18             |  |                                     |  | 18                               |
| Sonstige kurzfristige Rückstellungen   | 2.712          |  |                                     |  | 2.712                            |
|  | <b>541.437</b> | <b>15.205</b>                                    | <b>231.960</b>                      | <b>0</b>                                   | <b>294.272</b>                   |

\* als Sicherheitsinstrument designierte Derivate

| IN T€  | BEWERTUNG NACH IAS 39 |  |  |   | BEWERTUNG<br>NACH<br>ANDEREN<br>STANDARDS |
|--|-----------------------|--|--|---|---|
|  | 31.12.2011            | FAIR VALUE ZUR<br>VERÄUSSERUNG<br>VERFÜGBAR/<br>DERIVATE | FORTGEF. AK<br>KREDITE<br>UND FORDE-<br>RUNGEN | FORTGEF. AK<br>BIS ZUR END-<br>FÄLLIGKEIT<br>GEHALTEN | FORTGEF. AK                               |
| <b>Aktiva</b>  |                       |  |  |   |   |
| 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                                     |
|  | <b>462.493</b>        | <b>0</b>   | <b>21.259</b>                                  | <b>27</b>   | <b>441.207</b>                            |
| <b>Passiva</b>   |                       |  |  |   |   |
| Eigenkapital   | 215.131               |  |  |   | 215.131                                   |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 212.418               |  | 210.575  |   | 1.843                                     |
| Langfristige derivative Finanzinstrumente  | 12.726                | 12.726 *   |  |   |   |
| 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   |
|  | <b>462.493</b>        | <b>12.726</b>  | <b>219.710</b>                                 | <b>0</b>  | <b>230.057</b>                            |

\* als Sicherheitsinstrument designierte Derivate

**(19) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern**

Die zum 31. Dezember 2012 ausgewiesenen Ertragsteuerverbindlichkeiten resultieren aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der REIT-Umwandlung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) durch den Verkauf von Grundstücken in 2012.

**(20) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2012 insgesamt 6.327 T€. Innerhalb der nächsten zwölf Monate sind davon 4.314 T€ fällig. Im Vorjahresvergleich erhöhte sich der Ansatz um insgesamt 227 T€. Der Anstieg ergibt sich unter anderem als Saldogröße aus der Veränderung verschiedener Kaufpreis- und Grunderwerbsteuerverpflichtungen. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um 173 T€ und betragen am Bilanzstichtag 231 T€.

**(21) Rückstellungen für Pensionen**

Für 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 2012 betrug der Zinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen 320 T€ (Vorjahr: 298 T€).

Die Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste erfolgt erfolgsneutral im Eigenkapital. Die in 2012 entstandenen versicherungsmathematischen Verluste betragen 1.361 T€ (Vorjahr: Gewinne von 109 T€). Die kumulierten versicherungsmathematischen Verluste betragen zum Stichtag 3.690 T€.



### Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

| IN T€  | 2012         | 2011         | 2010         | 2009         | 2008         |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bilanzwert 1. Januar<br>(= Barwert 1. Januar)                              | 7.122        | 7.571        | 6.983        | 6.840        | 7.097        |
| Laufender Dienstzeitaufwand  | 16           | 17           | 13           | 11           | 11           |
| Zinsaufwand  | 320          | 298          | 341          | 381          | 375          |
| Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste | 1.361        | -109         | 883          | 400          | -31          |
| Pensionszahlungen  | -659         | -655         | -649         | -649         | -612         |
| <b>Bilanzwert 31. Dezember<br/>(= Barwert 31. Dezember)</b>                | <b>8.160</b> | <b>7.122</b> | <b>7.571</b> | <b>6.983</b> | <b>6.840</b> |
| Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende                            | 8.160        | 7.122        | 7.571        | 6.983        | 6.840        |
| Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten                     | 32           | 201          | 226          | 199          | 171          |



HAMBORNER hat im Berichtsjahr 148 T€ (Vorjahr: 149 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in der Höhe von 7 T€ (Vorjahr: 10 T€) sowie Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen in Höhe von 60 T€ (Vorjahr: 60 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2013 werden Pensionszahlungen in Höhe von 601 T€ erwartet.

**(22) Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| IN T€  | 01.01.2012   |              |                 |             | 31.12.2012   |              |              |
|--|--------------|--------------|-----------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
|  | INSGESAMT    | ZUFÜHRUNGEN  | INANSPRUCHNAHME | AUFLÖSUNGEN | INSGESAMT    | LANGFRISTIG  | KURZFRISTIG  |
| Rückstellungen für                               |              |              |                 |             |              |              |              |
| Tantiemen  | 660          | 721          | 716             | 0           | 665          | 0            | 665          |
| Bergschäden                                      | 1.559        | 707          | 0               | 700         | 1.566        | 1.566        | 0            |
| Satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen | 277          | 391          | 301             | 4           | 363          | 0            | 363          |
| Rechts- und Beratungsaufwendungen                | 166          | 124          | 166             | 0           | 124          | 0            | 124          |
| Ausstehende Rechnungen                           | 736          | 1.435        | 935             | 99          | 1.137        | 0            | 1.137        |
| Übrige   | 474          | 939          | 966             | 24          | 423          | 0            | 423          |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>3.872</b> | <b>4.317</b> | <b>3.084</b>    | <b>827</b>  | <b>4.278</b> | <b>1.566</b> | <b>2.712</b> |

Die Rückstellung für Tantiemeverpflichtungen liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemezahlungen für 2012 in 2013 um 5 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 665 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.

Die Rückstellungen für Bergschäden sind durch Auflösungen und Zuführungen im Saldo um 7 T€ auf 1.566 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. So wurde im Berichtsjahr eine in den Vorjahren gebildete Rückstellung i. H. v. 700 T€ für mögliche Schadenersatzansprüche aus Bergschäden aufgelöst, da eine Inanspruchnahme nicht mehr erwartet wird. Zum anderen ist HAMBORNER in einem Umfang von 50 % für die dauerhafte Standsicherung dreier Tiefbauschächte zuständig. Hinsichtlich des Zeitpunktes der durchzuführenden Standsicherungsmaßnahmen und der damit verbundenen Kosten haben sich neuere Erkenntnisse ergeben, sodass die Zuführung zu diesem Teil der Bergschadensrückstellung im Berichtsjahr 181 T€ betrug.

Bergbaubedingte Rückstellungen sind überwiegend langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen 5 und 22 Jahren; Vorjahr: 19 Jahre) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 1,9 % und 4,2 % (Vorjahr: 5,2 %) zugrunde gelegt. Aus der vorgenommenen Aufzinsung der Rückstellung ergab sich zum 31. Dezember 2012 gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 466 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 401 T€ zu und betragen 1.137 T€. Zurückgestellt wurden im Wesentlichen Beträge für noch nicht abgerechnete Instandhaltungsaufwendungen und für Betriebskosten, soweit sie das Jahr 2012 betreffen.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rück erstattungsbeträge für Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Berichtsjahr 2012 (123 T€), Rückstellungen für ausstehenden Urlaub (96 T€) sowie für Kosten des Geschäftsberichts (67 T€).

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

Im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien bestehen zum 31. Dezember 2012 keine Verbindlichkeiten (Vorjahr: 30 T€).

#### (24) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen resultieren am 31. Dezember 2012 noch nicht fällige Kaufpreisverpflichtungen von insgesamt 86,5 Mio. €. Die Zahlungsverpflichtungen werden mit Besitzübergang der Immobilien voraussichtlich in 2013 fällig.

Der Kaufpreis für das im Vorjahr erworbene Objekt in Langenfeld kann sich unter der Voraussetzung erhöhen, dass Leerstandsflächen durch den Verkäufer innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des jeweiligen Kaufvertrags vermietet werden.

Das NuOffice in München sowie das Büroobjekt in Berlin waren 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 jeweils mietvertraglich vereinbarten Jahresnettokaltmiete über oder unter der im Kaufvertrag geschätzten Jahresnettokaltmiete liegen, erhöht bzw. vermindert sich der Kaufpreis um einen Betrag, der sich durch Anwendung des in dem 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 drei 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 2023        | 210                                 | 0                                       |
| <b>Gesamt</b>        | <b>527</b>                          | <b>204</b>                              |

Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen 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. Dezember 2012 Anlageimmobilien zum Buchwert von 501,8 Mio. € (Vorjahr: 435,9 Mio. €) vermietet.

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

| IN T€                              | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| bis zu einem Jahr                  | 38.371         | 34.319         |
| innerhalb von zwei bis fünf Jahren | 124.305        | 109.987        |
| über fünf Jahre                    | 119.450        | 100.600        |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>282.126</b> | <b>244.906</b> |

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 Bankguthaben und Kassenbestände mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Finanzmittelfonds und dem Bilanzposten „Bankguthaben und Kassenbestände“ zum 31. Dezember 2012 in Höhe von 15,0 Mio. € resultiert aus einer Festgeldanlage mit einer Laufzeit von fünf Monaten, die gemäß IAS 7.7 nicht Teil des Finanzmittelfonds ist. Zum Stichtag verminderte sich der Finanzmittelfonds im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 Mio. € auf 14,3 Mio. €. Die ausgewiesenen Guthaben enthalten zugriffsbeschränkte Mietkautionen in Höhe von 180 T€.

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 war wie im Vorjahr durch keine wesentlichen außerordentlichen Sachverhalte beeinflusst. Der Anstieg ist maßgeblich geprägt durch den Ausbau des Immobilienportfolios.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

|  |            | 2012   | 2011   |
|--|------------|--------|--------|
| Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien | Tsd. Stück | 45.493 | 34.120 |
| Operativer Cashflow                                  | T€         | 27.505 | 24.651 |
| Operativer Cashflow je Aktie                         | €          | 0,60   | 0,72   |

### (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 Kaufpreisenbehalten resultieren.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres zu einem Mittelabfluss von 94,1 Mio. € (Vorjahr: 130,3 Mio. €).

### (28) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 62,2 Mio. € ist im Wesentlichen auf den Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 71,4 Mio. € zurückzuführen.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 63,1 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

## Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar und Februar 2013 wurden von der Gesellschaft weitere Darlehensverträge über insgesamt 33,3 Mio. € abgeschlossen. Zusammen mit den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerufenen Darlehensmitteln in Höhe von 63,1 Mio. € beträgt der Durchschnittszinssatz dieser Darlehen 2,99 % gegenüber 4,42 % bei den bestehenden Finanzverbindlichkeiten.

Am 1. Januar 2013 ist die Büroimmobilie „NuOffice“ in München in unseren Besitz übergegangen. Der gezahlte Restkaufpreis betrug 39,1 Mio. €. In diesem Zusammenhang wurden von der Gesellschaft 14,0 Mio. € aus den zum 31. Dezember 2012 noch nicht valuierten Darlehensmitteln abgerufen.

Am 9. Januar 2013 erfolgte der Besitzübergang der unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen unbebauten Grundstücke. Der Verkaufspreis betrug 0,4 Mio. €.

Zum 31. Januar 2013 wurde das Mietverhältnis mit dem Mieter Konsum im Objekt Erlangen, Allee-am-Röthelheimpark, gegen Zahlung einer Entschädigung seitens des Mieters von 1,0 Mio. € vorzeitig beendet. Nachmieter dieser Fläche ist Aldi Süd.

### Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

|                         | 2012      | 2011      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Kfm. Objektverwaltung   | 6         | 6         |
| Techn. Objektverwaltung | 4         | 4         |
| Administration          | 13        | 13        |
| <b>Gesamt</b>           | <b>23</b> | <b>23</b> |

### Corporate Governance

Zuletzt im Dezember 2012 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2012 veröffentlicht.

### Mitteilung über das Bestehen einer Beteiligung

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2012 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

### Folgende Meldung ist 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 % 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.

### Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.03.2012 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Asset Value Investors Limited, London, UK, hat am 16.03.2012 die Schwelle von 5 % unterschritten und betrug an diesem Tag 4,89 % (das entspricht 1.667.817 Stimmrechten). 4,89 % der Stimmrechte (das entspricht 1.667.817 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

### Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10.05.2012 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der AVI FOCUSED EUROPEAN VALUE FUND, George Town, Cayman Islands, hat am 09.05.2012 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 2,86 % (das entspricht 974.170 Stimmrechten). 2,86 % der Stimmrechte (das entspricht 974.170 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

### Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23.07.2012 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Van Lanschot N.V., JN's-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 18.07.2012 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug an diesem Tag 9,99 % (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten). 9,99 % der Stimmrechte (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die F. Van Lanschot Bankiers N.V. und Kempen & Co. N.V. zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der Van Lanschot N.V., JN's-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 20.07.2012 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 0,07 % (das entspricht 30.000 Stimmrechten). Diese Stimmrechte sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., JN's-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 18.07.2012 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug an diesem Tag 9,99 % (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten). 9,99 % der Stimmrechte (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Kempen & Co. N.V. zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., JN's-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 20.07.2012 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 0,07 % (das entspricht 30.000 Stimmrechten). Diese Stimmrechte sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der Kempen & Co. N.V., Amsterdam, Niederlande, hat am 18.07.2012 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug an diesem Tag 9,99 % (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil der Kempen & Co. N.V., Amsterdam, Niederlande, hat am 20.07.2012 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 0,07 % (das entspricht 30.000 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland, hat am 18.07.2012 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % und 15 % überschritten und betrug an diesem Tag 15 % (das entspricht 6.824.000 Stimmrechten).

Der Stimmrechtsanteil der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland, hat am 20.07.2012 die Schwellen 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

#### **Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13.12.2012 übermittelt worden:**

Der Stimmrechtsanteil der Laris GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11.12.2012 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten und betrug an diesem Tag 2,13 % (das entspricht 970.000 Stimmrechten).

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31. Dezember 2012 gemäß den uns vorliegenden Informationen nicht.

#### **Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2012**

Zu den nahe stehenden Personen und Unternehmen i. S. d. IAS 24 zählen bei HAMBORNER ausschließlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren nahe Angehörige. Berichtspflichtige Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2012 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 861 T€. Sie umfassen die Vergütung und andere kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 750 T€ (Vorjahr: 700 T€) sowie Zuschüsse zur Rentenversicherung, Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen sowie Sachbezüge in Form von Dienstwagennutzung in Höhe von zusammen 111 T€. Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 308 T€.

Ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen erhielten Bezüge in Höhe von 426 T€. Die für diese Personengruppe gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 5.074 T€.

## Organe der Gesellschaft und deren Mandate

### Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen  
Ehrevorsitzender

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef  
Vorsitzender  
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend  
Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.  
Externe Mandate:

AVECO Holding AG\*  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)\*\*  
(ab 01.03.2012)  
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  
Stellvertretender Vorsitzender  
Unternehmensberater

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf  
Unternehmensberaterin

Externe Mandate:  
Stiftung Mercator GmbH\*\*

Dr. David Mbonimana, Seevetal  
Geschäftsführer der HSH Real Estate GmbH  
Externe Mandate:

Amentum Capital Ltd.\*\* (ab 01.01.2012)

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

Externe Mandate:  
Vestische Wohnungsgesellschaft mbH\*\*  
(Vorsitzender)  
Wohnbau Dinslaken GmbH\*\*

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

Externe Mandate:  
Bilfinger Berger Facility Services GmbH\*\*  
WISTA Management GmbH\*\* (bis 31.12.2012)

Mechthilde Dordel\*\*\*, Oberhausen  
kfm. Angestellte

Wolfgang Heidermann\*\*\*, Raesfeld (ab 01.01.2013)  
techn. Angestellter

Hans-Bernd Prior\*\*\*, Dinslaken (bis 31.12.2012)  
techn. Angestellter

Dieter Rolke\*\*\*, Oberhausen (ab 01.01.2012)  
kfm. Angestellter

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

#### Präsidialausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Dr. Bernd Kottmann  
Robert Schmidt  
Bärbel Schomberg

#### Prüfungsausschuss

Dr. Bernd Kottmann (Vorsitzender)  
Wolfgang Heidermann (ab 21.02.2013)  
Christel Kaufmann-Hocker  
Hans-Bernd Prior (bis 31.12.2012)  
Robert Schmidt

#### Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Dr. Bernd Kottmann  
Dr. David Mbonimana  
Bärbel Schomberg

### Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden  
Vorstand für Finanz-/ Rechnungswesen, 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 28. Februar 2013

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 28. Februar 2013

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 2012 bis 31. Dezember 2012 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 28. Februar 2013

### **Deloitte & Touche GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)

Wirtschaftsprüfer

(Pfeiffer)

Wirtschaftsprüfer

**FAKTEN ZUM PROJEKT**

**LAGE** AACHEN, AN DER B258,  
IM EINMÜNDUNGSBEREICH  
DER DEBYESTRASSE

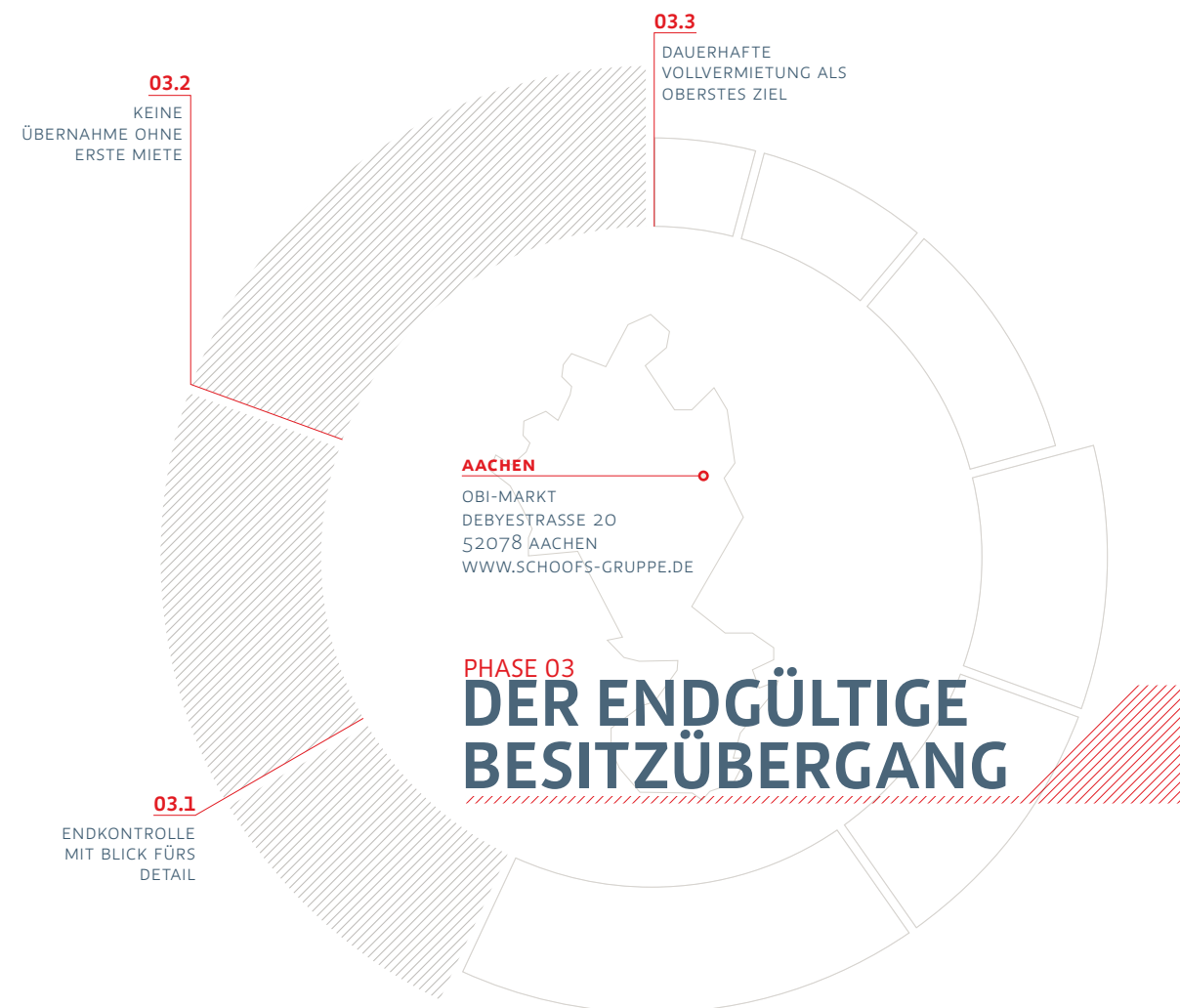
**FERTIGSTELLUNG**  
MÄRZ 2012

**FLÄCHE** 11.400 M<sup>2</sup>

**NUTZUNGSART**  
GEWERBE

**ZERTIFIZIERUNG**  
GREEN BUILDING





### **03.1** ENDKONTROLLE MIT BLICK FÜRS DETAIL

Sind die Arbeiten innen und außen am Objekt abgeschlossen, führen wir gemeinsam mit dem Projektentwickler, den Partnern des externen Baucontrollings sowie ggf. den Mietern die Endabnahme durch. Restliche Mängel werden dokumentiert und abgearbeitet, damit die Flächen zügig bezogen werden können.



### **03.2** KEINE ÜBERNAHME OHNE ERSTE MIETE

Zwischen Unterzeichnung des Kaufvertrags und Besitzübergang des Objekts liegen meist mehrere Monate. Die Übernahmevoraussetzungen sind vertraglich geregelt und dann erfüllt, wenn das Objekt abgenommen, der Mieter eingezogen und die erste Miete geflossen ist. Erst dann zahlen wir den Kaufpreis und die Immobilie wird Bestandteil des HAMBORNER Portfolios.



### **03.3** DAUERHAFTE VOLLVERMIETUNG ALS OBERSTES ZIEL

In den folgenden Jahren ist es unser oberstes Ziel, unsere neue Immobilie professionell zu betreuen und einen engen und vertrauensvollen Kontakt zu unseren Mietern zu halten. Denn nur in gutem und zeitgemäßem Zustand sind die Flächen attraktiv für unsere Mieter und sichern uns langfristig eine Vollvermietung.

**IN AACHEN TRÄGT SO EIN EINZELHANDELSOBJEKT  
ZU UNSERER WACHSTUMSTRATEGIE BEI**

## 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 2012 Folgendes:

**§ 11 REIT-Gesetz: Streuung der Aktien**

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststreubesitzquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2012 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 77,56 %. Mit Schreiben vom 2. Januar 2013 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 2012 besteht das Gesamtvermögen der HAMBORNER zu 95,6 % 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 18,2 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. 3,2 % 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 2012 bei 60,3 %.

#### **§ 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 18,2 Mio. € aus.

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

Duisburg, den 28. Februar 2013

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 28. Februar 2013 gemäß § 1 Abs. 4 REITG von dem Abschlussprüfer testiert.

## WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>AktG</b>                  | Aktiengesetz  |
| <b>BIP</b>                   | 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   |
| <b>Cashflow</b>              | Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode  |
| <b>Compliance</b>            | 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.  |
| <b>Corporate Governance</b>  | Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteter Unternehmenssteuerung und -kontrolle  |
| <b>DAX</b>                   | 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.  |
| <b>DCF-Verfahren</b>         | 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.   |
| <b>DCGK</b>                  | 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  |
| <b>Derivat</b>               | 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   |
| <b>Designated Sponsor</b>    | Designated Sponsors 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.  |
| <b>DIMAX</b>                 | Vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichter Aktienindex, der deutsche Immobiliertitel zusammenfasst  |
| <b>EBDA</b>                  | Earnings before depreciation and amortization – Ergebnis vor Abschreibungen   |
| <b>EBIT</b>                  | Earnings before interests and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern)   |
| <b>EBITDA</b>                | Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen   |
| <b>Entsprechenserklärung</b> | Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG zur Umsetzung der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex   |
| <b>EPRA</b>                  | European Public Real Estate Association – europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.  |
| <b>Fair Value</b>            | 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.  |
| <b>FFO/AFFO</b>              | Funds from Operations/Adjusted Funds from Operations: Kennzahl für das operative Geschäft und gleichzeitig wichtige Steuerungsgröße der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Bereinigt um die im Geschäftsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Aktivierung, ergibt sich der AFFO. |
| <b>HGB</b>                   | Handelsgesetzbuch   |
| <b>IFRS</b>                  | 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.  |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Investment Properties</b>         | 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.  |
| <b>Kapitalflussrechnung</b>          | Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.   |
| <b>LEED</b>                          | Leadership in Energy and Environmental Design – ein in den Vereinigten Staaten von Amerika entwickelter Standard für die Entwicklung und Planung ökologisch leistungsstarker Gebäude   |
| <b>Leerstandsquote</b>               | 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.  |
| <b>Leerstandsquote nach EPRA</b>     | Die gemäß der EPRA ermittelte Leerstandsquote berechnet sich aus der annualisierten Miete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Jahresmiete für das Gesamtportfolio zum Stichtag.   |
| <b>Loan to Value</b>                 | Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des frei verfügbaren Finanzmittelfonds  |
| <b>Marktkapitalisierung</b>          | Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien  |
| <b>MDAX</b>                          | Mid-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, in dem 50 Unternehmen klassischer Branchen gelistet sind, die den im DAX gelisteten Werten hinsichtlich Marktkapitalisierung und Börsenumsatz nachfolgen   |
| <b>Net Asset Value (NAV)</b>         | 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.   |
| <b>Nettoanfangsrendite</b>           | 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.  |
| <b>Prime Standard</b>                | Marktsegment der deutschen Börse für Aktiengesellschaften, die besonders hohe internationale Transparenzstandards erfüllen.  |
| <b>Triple Net Asset Value (NNAV)</b> | 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  |
| <b>REIT</b>                          | 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).   |
| <b>REIT EK-Quote</b>                 | 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. |
| <b>Risiko-management</b>             | Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten   |
| <b>SDAX</b>                          | 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.  |
| <b>WpHG</b>                          | Wertpapierhandelsgesetz  |

## HINWEIS

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

## IMPRESSUM

### Herausgeber

HAMBORNER REIT AG  
GOETHESTRASSE 45  
47166 DUISBURG

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

**FAX:** 0203 / 54405-49

INFO@HAMBORNER.DE  
WWW.HAMBORNER.DE

### Konzept, Grafik und Produktion:

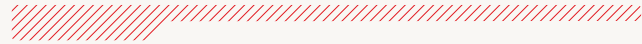
MPM CORPORATE COMMUNICATION SOLUTIONS, MAINZ  
WWW.DIGITALAGENTUR-MPM.DE

### Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG



# FINANZKALENDER 2013 / 2014



|                   |  |
|-------------------|--|
| 27. März 2013     | Geschäftsbericht 2012                            |
| 6. Mai 2013       | Zwischenbericht 1. Quartal 2013                  |
| 7. Mai 2013       | Ordentliche Hauptversammlung 2013                |
| 8. Mai 2013       | Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2012 |
| 8. August 2013    | Zwischenbericht 1. Halbjahr 2013                 |
| 12. November 2013 | Zwischenbericht 3. Quartal 2013                  |
| 26. März 2014     | Geschäftsbericht 2013                            |
| 5. Mai 2014       | Zwischenbericht 1. Quartal 2014                  |
| 6. Mai 2014       | Ordentliche Hauptversammlung 2014                |



**HAMBORNER REIT AG**

GOETHESTRASSE 45  
47166 DUISBURG

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

INFO@HAMBORNER.DE  
WWW.HAMBORNER.DE

